



Pierre Moërynck – Avocat Associé – Meritius

## Le risque juridique: Quelques clefs pour la conformité environnementale

Le droit, et davantage encore le droit de l'environnement, apparaît bien compliqué. Le risque juridique constitue un véritable enjeu pour les activités humaines. Que ces activités soient économiques ou non. Voici quelques clefs pour situer les enjeux de la conformité environnementale.

### Un droit compliqué mais en voie de structuration

Un droit compliqué. Dès les années 70, les réglementations ont commencé à s'amonceler au gré des problèmes à régler; gestion d'une masse croissante de déchets, détérioration de la qualité des eaux, protection de la nature, aggravation de la pollution atmosphérique, augmentation des nuisances sonores, etc.

Le droit de l'environnement subit aussi l'influence marquée du droit international, particulièrement du droit européen. La pollution ne connaît pas de frontières.

On dit que l'environnement est l'affaire de tous. En tout cas tout le monde s'en mêle. Il en résulte un droit sensible, participatif, très procédural, fortement marqué par l'intervention de nombreuses parties prenantes; entreprises, citoyens ou riverains, associations, pouvoirs publics, etc.

Enfin, l'environnement est lui-même une chose bien complexe, qui met en œuvre des disciplines techniques et scientifiques diverses et variées, favorisant l'intervention d'experts.

Un droit en voie de structuration. Même si leurs contours ne sont pas toujours très précis, des principes se sont dégagés et même popularisés; principes de prévention, de précaution, du pollueur payeur, etc. En Wallonie, la rédaction du Code de l'Environnement est en marche. Il doit coordonner la réglementation et la rendre plus accessible. Ce code compte pour l'heure deux livres; l'un est consacré à des dispositions générales (principes, information, planification, responsabilité, évaluation des incidences, etc.); l'autre forme le « Code de l'Eau ».

### Un droit de régulation des activités humaines

Le développement durable répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il comporte quatre dimensions; environnementale, économique, sociale et institutionnelle. Le droit de l'environnement régule les activités humaines dans cette perspective et dans ces quatre dimensions.

Toute une panoplie d'instruments sont mis en œuvre; interdictions pures et simples, régimes d'autorisation, fiscalité, organisation de marchés (quotas d'émission), normes de produits, obligation de reprise, conventions environnementales, etc. Ces instruments visent aussi bien les secteurs publics et privés que les particuliers.

### Enjeux de la conformité environnementale et clefs de réussite

Protéger l'environnement, protéger et développer l'activité. Au-delà de la protection de l'environnement, la conformité environnementale préserve et même développe l'activité.

Un risque important réside dans l'exposition à de possibles actions en justice de la part de tiers ou d'autorités; dommages et intérêts, sanctions pénales, cessation d'activité, etc. Un autre risque, non moins important, réside dans les mesures et sanctions que peut imposer l'administration telle que l'amende administrative, le retrait de permis, la fermeture provisoire d'un établissement ou la remise en état d'un site pollué. Au final, l'activité peut être sérieusement compromise, voire condamnée.

Répondre aux exigences de la clientèle et des partenaires commerciaux, satisfaire aux clauses environnementales de marchés publics, profiter des incitants à une production verte; la conformité environnementale permet aussi le développement de l'activité.

La conformité environnementale ne peut pas être le fruit du hasard. Maîtriser l'information, disposer des permis nécessaires, mettre en place un SME et être bien entourés en sont quelques clefs. Maîtriser sa performance énergétique, l'état de son site d'implantation ou son exposition à la responsabilité en sont d'autres, qui sont évoquées ailleurs dans ce supplément.

### Maîtriser l'information

Savoir, c'est pouvoir. Maîtriser l'information est essentiel, particulièrement l'information juridique. L'information est dense et disponible. Il faut aller la chercher.

Informé et s'informer. Les pouvoirs publics disposent d'une importante masse d'informations de par leurs activités (instruction de dossiers, surveillance d'incidents, études), ou par les obligations de rapportage qui pèsent sur certains exploitants. Cette information est accessible. Tous les citoyens disposent d'un véritable droit d'accès. Les instruments de planification dévoilent aussi les intentions des pouvoirs publics à court, moyen ou long terme. Il peut donc être précieux de les consulter; plans fédéraux de développement durable, plan d'environnement pour le développement durable en Wallonie, programmes sectoriels en matière d'air, d'eaux, de sol, etc.

### Disposer des permis nécessaires

Tout est interdit, sauf ce qui est permis. Ou presque. De très nombreuses activités sont soumises à permis; un car-wash, une usine, une citerne, un élevage, etc. Les principaux permis sont le permis d'urbanisme, le permis d'environnement et, combinaison des deux premiers, le permis unique. L'obtention de pareils permis n'est pas un droit. L'autorité communale ou régionale, suivant le cas, apprécie si le projet est ou non admissible ou s'il faut imposer des conditions particulières. Le permis doit être obtenu avant d'entamer les travaux ou l'exploitation.

Disposer d'un permis ... valable. Avis aux exploitants et candidats repreneurs ou investisseurs; pas de permis, pas d'activité. Autant dire qu'il est vital de vérifier que les permis nécessaires sont toujours en cours et couvrent bien toute l'activité. L'exercice n'est pas toujours simple. Certaines exploitations ont évolué ou ont changé de mains. Il n'est pas rare de devoir faire le tri parmi de nombreux permis qui se sont superposés au fil des ans ou qui sont tout bonnement périmés.

### Mettre en place un SME

Un système de management environnemental (SME) sert trois objectifs principaux; atteindre un bon niveau de performance environnementale, s'assurer de la conformité au droit de l'environnement et maîtriser ses relations avec les tiers (autorités, clients, fournisseurs, sociétés du même groupe, acquéreur, etc.). Un SME peut aussi être mis en place par tous types de structures, grandes ou petites.

Un système de management environnemental s'organise sous la forme d'un cycle; analyse de la situation environnementale, définition d'une politique environnementale, programme d'exécution, évaluation et correction du système. Il passe par l'intervention de vérificateurs indépendants et aboutit à une certification ou à un enregistrement officiel. La mise en œuvre d'un tel système implique l'identification des contraintes juridiques.

Les systèmes d'audit et de management sont multiples. Les principaux systèmes sont ISO 14 000 et EMAS (« Eco-Management and Audit Scheme »). Le système EMAS est organisé par un règlement européen n°1221/2009 du 25 novembre 2009, dernier en date d'une série de règlements inaugurée en 1993.

### Être bien entouré

Affaire de tous mais affaire de spécialistes, la conformité au droit de l'environnement appelle l'intervention d'équipes interdisciplinaires. Pourvu qu'il soit soucieux de dégager des solutions, le juriste, interne ou externe, y trouve évidemment sa place pour contribuer à prévenir les risques ... ou à y remédier.



Emmanuel Colla - Responsable du Service Juridique - SPAQuE

## L'investissement dans les politiques environnementales contribue au développement économique : SPAQuE, un acteur à part entière

Ce n'est un secret pour personne : la Région wallonne, dont le passé industriel fit la richesse, compte aujourd'hui un nombre important de friches industrielles, souvent affectées d'une lourde pollution. Les investigations menées par la société SPAQuE ont déjà permis d'inventorier, à ce jour, plus de 6.000 sites pollués ou potentiellement pollués sur l'ensemble du territoire wallon.

Par ailleurs, l'assainissement d'un terrain pollué peut coûter très cher. L'investissement, public ou privé, qu'il faut consentir pour rendre un sol propre à l'usage auquel il est destiné peut être d'une importance telle que l'on pourrait légitimement s'interroger sur le bien-fondé de celui-ci : les dépenses exposées afin d'améliorer l'environnement sont-elles conciliables avec les exigences de rentabilité économique ?

L'expérience acquise par SPAQuE au cours de ses vingt années d'existence, dans le domaine de l'assainissement des décharges dans un premier temps, des friches industrielles ensuite, permet d'apporter un éclairage particulier à cette question.

Tout d'abord, il faut souligner qu'une approche scientifique rigoureuse d'une réhabilitation permet souvent de limiter son coût, sans porter aucunement préjudice à la qualité du résultat final. Ainsi, lorsqu'elle développe des scénarii de réhabilitation d'un site, SPAQuE accorde une place prépondérante à l'analyse des risques. Celle-ci permet de fixer les objectifs de dépollution en fonction de l'utilisation qui sera réellement faite du terrain assaini. En d'autres termes, la présence de certains polluants dans des concentrations problématiques au regard des normes en vigueur peut in fine s'avérer acceptable dans certaines configurations ou pour certains types d'usages. Dès lors, ces configurations ou usages seront privilégiés :

de manière systématique, SPAQuE sélectionne, sur base de l'étude des risques, le projet d'assainissement qui présente le meilleur rapport entre résultats environnementaux et coûts de dépollution.

Mais surtout, il convient d'insister sur un point fondamental : les budgets investis dans l'assainissement des sols pollués ne servent pas uniquement, loin de là, à améliorer la qualité de l'environnement.

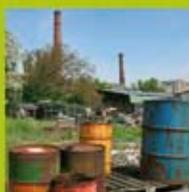
En effet, la réhabilitation d'une décharge ou d'une friche fait intervenir des opérateurs issus de multiples secteurs de l'économie: laboratoires, bureaux d'études, entreprises de travaux publics, de génie civil, ... Ainsi, au cours des six dernières années, SPAQuE a injecté plus de 500.000.000 € dans l'économie, sous la forme de commandes passées à ses sous-traitants, sélectionnés dans le cadre de marchés publics.

Au-delà de ce dernier aspect, il faut également avoir égard au devenir des terrains assainis. Chaque m<sup>2</sup> réhabilité, jusque-là inutilisable, donc improductif, peut être remis à la disposition des entreprises, dont on sait qu'elles manquent cruellement, en Région wallonne, de sites susceptibles de les accueillir. A ce jour, SPAQuE a déjà pu faire rentrer plus de 485 Ha dans le circuit économique.

La boucle est bouclée : l'exemple de SPAQuE démontre qu'une activité qui, a priori, apparaîtrait limitée au secteur de l'environnement, peut dans la réalité des faits contribuer à la croissance du P.I.B. et, par la mise à disposition des investisseurs de terrains prêts à accueillir des activités économiques, à la création des conditions d'une nouvelle prospérité pour la Région wallonne.

De la Wallonie d'hier, nous créons celle de demain

SPAQuE,  
acteur du développement durable  
et économique de la Wallonie





François Tulkens - Avocat Associé - Nauta Dutilh

## Vers de nouvelles responsabilités en droit de l'environnement

Le droit de la responsabilité civile, toujours réglé par des règles datant de 1804, est subverti par le droit de l'environnement. Il est subverti au plan externe et au plan interne.

Au plan externe, une directive européenne (2004/35), qui a été récemment transposée dans notre droit national, vient ajouter de nouveaux concepts. A plan interne, des décisions audacieuses sont à mentionner.

La directive ne crée pas un régime du droit civil, mais un régime de responsabilité administrative, complémentaire du régime existant. Autrement dit, au triangle classique «demandeur-défendeur-juge», on a ajouté un nouveau schéma «exploitant-administration-citoyen».

En résumé, la directive cherche à protéger trois composants de l'environnement, à savoir les espèces et habitats naturels protégés, les eaux et les sols.

Ces ressources naturelles sont protégées de différentes manières. Premièrement, la directive fait peser sur les exploitants des obligations préventives et de réparation en cas de danger pour l'environnement ou de pollution avérée. Ensuite, les exploitants sont contrôlés par une autorité compétente (à Bruxelles l'IBGE et en Wallonie la DGO3, à savoir celle qui s'occupe des ressources naturelles et de l'environnement). Enfin les citoyens peuvent alerter l'autorité en lui signalant des problèmes environnementaux, et en lui demandant de prendre des mesures d'intervention. Les citoyens peuvent même exercer des recours contre les actes ou omissions de l'autorité compétente.

Ce mécanisme nouveau a cependant des limites.

Ainsi, l'exploitant sera tenu pour responsable soit de son fait fautif, soit du seul fait de ses activités, si celles-ci sont reprises sur la liste des exploitations considérées comme potentiellement très polluantes. Dans les deux cas, il sera tenu de payer les mesures de réparation, ce qui recouvre tant les frais administratifs que l'indemnisation du dommage causé à la nature.

Toutefois, il sera exonéré de cette responsabilité en cas d'absence de lien de causalité entre le fait générateur et le dommage. La causalité peut être présumée dans une loi, à condition qu'elle repose sur des indices plausibles tels que la proximité de l'exploitant avec la pollution constatée, la correspondance entre les substances polluantes retrouvées et les composants utilisés par le dit exploitant dans le cadre de ses activités, etc.

L'exploitant sera également exonéré s'il montre qu'il a agi sur ordre de l'autorité ou que le fait générateur est imputable à un tiers. En outre, il peut invoquer ce qu'on appelle le «*permit defence*» à savoir le fait qu'il a agi dans le respect d'une autorisation spécifique ainsi que le «*state of the art defence*» à savoir le fait qu'il a respecté l'état des connaissances scientifiques et techniques existantes au moment où l'activité dommageable a eu lieu.

L'exploitant doit donc prendre des mesures de prévention du dommage environnemental et en aviser l'autorité. Il doit également prendre des mesures de réparation du dommage, en concertation avec l'autorité. A défaut, celle-ci peut agir à sa place.

La réparation du dommage environnemental, qui a pour objectif la

remise en l'état initial de l'environnement, est pour sa part précisée. La directive distingue la réparation primaire c'est-à-dire toute mesure par laquelle les ressources naturelles endommagées retournent à leur état initial ou s'en rapprochent, la réparation complémentaire c'est-à-dire les mesures visant à compenser le fait que la réparation primaire n'aboutit pas à la restauration complète des ressources naturelles et enfin une réparation compensatoire qui couvre les pertes intermédiaires de ressources naturelles, à savoir celles survenues entre la date de survenance du dommage et le moment où la réparation primaire a produit pleinement son effet.

La subversion du droit civil est également interne quand on voit comment le Code civil de 1804 a été interprété récemment en France par la Cour d'appel de Paris dans l'affaire dite de l'Erika. On se rappelle la pollution des 400 kms de côtes par le naufrage de l'Erika en décembre 1999. La Cour d'appel de Paris a sensiblement fait évoluer le droit civil. Ainsi, elle a admis l'action en justice des associations de l'environnement, ce que permet davantage le droit français que le droit belge. Elle a par ailleurs reconnu 4 types de dommages, à savoir un «*préjudice matériel*» lié au frais de nettoyage des sites, un «*préjudice économique*» à savoir les pertes de revenus ou le manque à gagner, un «*préjudice moral*» couvrant le trouble de jouissance et l'atteinte à la réputation et à l'image de marque des côtes françaises et enfin et surtout un «*préjudice écologique*» résultant d'une atteinte aux actifs environnementaux non marchands. La Cour estime en effet que les dispositions internationales dont notamment la directive 2004/35 précitée, obligent à reconnaître l'existence d'un préjudice écologique pur. Pour le juge, cette analyse se fonde sur l'interaction permanente de l'homme avec la nature. Toute atteinte au milieu naturel constitue une agression pour la collectivité des hommes poursuit la Cour et elle doit donc faire l'objet d'une réparation. La Cour estime que cette réparation peut être accordée non seulement à l'Etat français, défendeur des intérêts de la Nation, mais également aux collectivités territoriales (départements, communes) et enfin aux associations de protection de l'environnement. La Cour alloue ainsi des montants oscillant entre 4.000 et 300.000 € aux associations notamment en vue de les voir affecter à la régénération des espèces d'oiseaux, en rétablissant des populations plus ou moins rares.

Enfin, par exemple, l'Ile d'Houat, extrêmement touchée par la marée noire, s'est vu allouer 500.000 € de préjudice écologique pour compenser une grave atteinte à la raison d'être de la commune, à savoir la protection et l'amélioration du bien être de ses administrés, ce qui implique une qualité de l'environnement naturel.

La décision de la Cour d'appel de Paris n'est cependant pas définitive puisque des pourvois en cassation ont été introduits.

La protection de l'environnement apparaît de plus en plus être fondée sur la prévention, la précaution et à défaut sur la sanction, qu'elle s'exprime sous forme de cessation, de réparation civile, et enfin, si besoin en est, de répression pénale.

Peu à peu se dessine un nouveau régime, fondamentalement différent du régime classique, que ce soit au plan du droit d'agir (en acceptant les actions d'intérêts collectifs), du type de dommage (en reconnaissant le dommage écologique) ou des modes de réparations (en affinant les types de mesures de restauration environnementale). La découverte de ces nouvelles avancées est stimulante et sans doute nécessaire pour répondre adéquatement aux défis de demain sinon d'aujourd'hui.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Les idées qui précèdent ont été développées plus amplement dans F. Tulkens et A. Rizzo, "La responsabilité environnementale: avancées récentes ou chi va piano va (de plus en plus) sano", de F. Glansdorff et P. Henry, (Ed) Droit de la responsabilité. Domaines choisis, Louvain-la-Neuve, Anthémis, Formation CUP volume 119, 2010, pages 228-260.



## Performance énergétique des bâtiments

La directive 2010/31 est une «refonte» de la directive précédente sur le même sujet, laquelle avait induit les législations régionales en vigueur actuellement.

La directive clarifie, renforce et élargit le champ d'application des dispositions de la directive actuelle:

- en élargissant le champ d'application des dispositions obligeant les États membres à instaurer des exigences minimales en matière de performance énergétique lorsqu'un bâtiment fait l'objet d'une rénovation importante;
- en renforçant les dispositions relatives aux certificats de performance énergétique, aux inspections des systèmes de chauffage et de climatisation, aux exigences en matière de performance énergétique, à l'information et aux experts indépendants;
- en dotant les États membres et les parties intéressées d'un instrument de calcul d'étalonnage, qui permet de comparer les niveaux respectifs des exigences minimales en matière de performance énergétique adoptées au niveau national/régional avec les niveaux optimaux en fonction des coûts;
- en encourageant les États membres à élaborer des cadres privilégiant, sur le marché immobilier, un accroissement de la proportion de bâtiments dont les émissions de dioxyde de carbone et la consommation d'énergie primaire sont faibles ou nulles;
- en encourageant le secteur public à jouer davantage un rôle d'exemple par sa participation active.

Une première innovation de cette directive réside dans la mise en place d'un processus d'une uniformisation des niveaux de performance éner-

gétique. Actuellement, les exigences en matière de performance énergétique, telles qu'elles sont fixées par les États membres, varient considérablement quant à leur niveau, certaines étant très éloignées des niveaux optimaux en fonction des coûts. Le texte a été modifié pour que les exigences minimales en matière de performance énergétique des bâtiments fixées par les États membres rejoignent progressivement les niveaux optimaux en fonction des coûts.

Une autre évolution significative de ce nouveau texte est assurément l'obligation de développer des immeubles à consommation d'énergie quasi nulle. Dans ce cadre, les États membres veillent à ce que:

1° d'ici au 31 décembre 2020, tous les nouveaux bâtiments soient à consommation d'énergie quasi nulle; et

2° après le 31 décembre 2018, les nouveaux bâtiments occupés et possédés par les autorités publiques soient à consommation d'énergie quasi nulle.

Le contenu du certificat de performance énergétique subit lui aussi une évolution importante en ce qu'il doit comprendre des recommandations quant à l'amélioration optimale en fonction des coûts ou rentable de la performance énergétique du bâtiment ou de l'unité de bâtiment, à moins qu'un tel potentiel d'amélioration ne soit pas raisonnablement envisageable par comparaison avec les exigences en vigueur en matière de performance énergétique.

On retiendra enfin de cette refonte de la directive PEB que les exigences et les législations mise en place dans nos trois régions, dont certaines dispositions ne sont pas encore en vigueur d'ailleurs, sont déjà virtuellement dépassées. Les candidats acquéreurs, bâtisseurs, professionnels et privé ont donc tout intérêt à anticiper cette nouvelle directive en fixant dès à présent la barre des performances énergétiques des immeubles en cours de conception, de construction aujourd'hui à un niveau très élevé.

# HAUMONT - SCHOLASSE & PARTNERS

Cabinet d'avocats

Advocatenkantoor

Law firm

*Environnement, Immobilier, Urbanisme,  
Marchés publics, Construction, Bail, Copropriété,  
Implantations commerciales*

*Milieu, Vastgoed, Stedenbouw,  
Openbare aanbestedingen, Bouw, Huur,  
Medeigendom, Handelsvestigingen*

*Environment, Property, Town planning,  
Public procurement, Building, Lease,  
Co-ownership, Commercial Sites*

Chemin du Stocquoy, 1-3  
1300 Wavre - Belgique  
tél : 010/45 46 00  
Fax : 010/45 50 47

Rue du Onze Novembre, 9  
7000 Mons - Belgique  
Tél : 065/56 58 83  
Fax : 065/56 58 84

Avenue Louise, 480  
1050 Bruxelles - Belgique  
Tél : 02/542 88 00

Avenue de La Vallière, 32  
06100 Nice - France  
Tél : 00 33 492 07 07 14  
Fax : 00 33 492 07 07 74  
pascale.steichen@hsp.fr

hspmail@hsp.be  
www.hsp.be

# Le développement des énergies renouvelables en Belgique

## Les obligations pour la Belgique quant à l'énergie renouvelable

Dans le cadre du (troisième) paquet législatif énergie de l'UE., la Belgique s'est notamment vu attribuer en 2009 un objectif de consommation d'énergies renouvelables de 13%. A l'heure actuelle, on estime que le pourcentage d'électricité consommée et produite à partir de sources d'énergies renouvelables oscille aux alentours de 5,5%.

Pour atteindre son objectif de consommation d'énergies renouvelables, la Belgique va devoir, d'une part, développer ses filières de production d'énergies renouvelables et d'autre part, réduire sa consommation d'électricité. Ces deux buts ne pourront être atteints sans, d'une part, le maintien des mécanismes de soutien (financier) mis en place, et d'autre part, des normes stables établies par les législateurs et les gouvernements.

On peut dès lors, résumer l'objectif poursuivi, initié à l'origine par les autorités européennes, de la sorte : consommer mieux et moins l'énergie.

## Consommer mieux

En vue de promouvoir une meilleure consommation de l'électricité, il convient aux décideurs politiques d'octroyer un soutien financier aux projets permettant la production d'énergie verte. En effet, la réalité économique actuelle démontre que la production d'énergie verte induit un coût nettement plus élevé que celui des filières classiques de production d'électricité, qui sont, en outre, généralement déjà largement amorties. Concrètement, en Belgique, cette aide financière est accordée principalement sous la forme de certificats verts. Ces certificats verts sont, en quelque sorte, des titres de valeurs attribués à chaque producteur d'énergie verte soit pour chaque unité d'électricité produite, exprimée en mégawatheure ou MWh ( en Flandre,) soit pour une quantité déterminée de CO2 dont l'émission a été évitée (en Wallonie et en Région Bruxelles Capitale).

Le système de certificats verts repose sur l'obligation imposée aux fournisseurs d'électricité d'introduire chaque année, sous peine d'amende, auprès du régulateur un nombre de certificats verts proportionnel à leur volume de vente d'électricité. Le système est, en ce sens, autarcique: les fournisseurs d'électricité achètent le nombre de certificats requis auprès des producteurs d'électricité verte, qui eux, obtiennent des fournisseurs un prix élevé pour chaque certificat vendu. Le surcoût induit pour les fournisseurs d'électricité suite à l'obligation de se procurer des certificats verts est, bien entendu, ensuite répercuté sur les consommateurs d'électricité.

En pratique, le prix des certificats verts fluctue en fonction de l'offre et de la demande. Le prix moyen de vente d'un certificat vert sur le marché se négocie pour le moment aux alentours de 90 EUR en Région de Bruxelles-Capitale, de 108 EUR en Flandre et de 90 EUR en Wallonie. Les producteurs peuvent également choisir de vendre leurs certificats verts au gestionnaire du réseau de transport Elia à un prix fixe garanti, qui est, en fonction de la technologie utilisée, plus élevé que le prix du marché (p.ex. le prix garanti des certificats octroyés dans le cadre de projets photovoltaïques en Flandre est trois fois plus élevé que le prix du marché).

## Consommer moins

Outre la promotion des énergies vertes, la Belgique entend également atteindre son objectif de 13% via une diminution de la consommation d'électricité. Pour encourager cette diminution et permettre aux particuliers et aux entreprises d'y répondre financièrement, l'autorité fédérale et , les Régions –octroient, sous certaines conditions, des primes pour les investissements réalisés

en vue d'une diminution de la consommation d'électricité. Les investissements qui peuvent entraîner l'octroi d'une prime sont, à titre d'exemple, les règles sur la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB, p.ex. l'isolation d'un bâtiment), le remplacement d'une chaudière par un modèle plus performant, la réalisation d'un audit énergétique, mais également des investissements (publics-privés) réalisés dans le cadre du développement d'un terrain d'activités économiques durables.

## Impact direct de la stabilité et de l'applicabilité du cadre normatif sur les projets de production d'énergie verte

La réussite d'une politique axée sur une meilleure et une moindre consommation énergétique est inévitablement liée à la stabilité et au caractère contraignant du cadre normatif applicable aux projets verts. Si les certificats verts, les primes et les autres avantages fiscaux ont indéniablement joué leur rôle de « carottes » pour favoriser le développement de projets de production d'énergie verte, les législateurs n'ont pas pour autant tout à fait rangé leur « bâton ».

L'impact d'un cadre normatif « stable » s'est, par exemple, clairement manifesté lorsque les primes allouées en Wallonie et en Flandre pour le placement de panneaux photovoltaïques ont du être supprimées ou réduites, car elles risquaient de mettre en péril le budget des Régions. Une telle suppression ou modification ne manque bien évidemment pas de provoquer des conséquences directes pour les développeurs de projet concernés. Les installateurs des panneaux photovoltaïques ont ainsi connu, suite à la suppression de la prime à partir du 1er janvier 2010, une hausse explosive de commandes à la fin de l'année 2009. A cette hausse ont succédé des carnets de commande nettement moins remplis après la suppression définitive des primes, bien qu'on semble assister aujourd'hui à une reprise du secteur.

Qu'il soit encouragé par des mécanismes de primes ou imposé par le biais de réglementations, le vert a indéniablement la côte. Force est de constater que les aspects liés au droit de l'énergie interviennent, à présent, dans la plupart des projets de construction. Toutefois, que l'on décide de poser des panneaux solaires sur le toit d'une grande surface, d'implanter un parc éolien dans un petit coin de vert ou dans une grande étendue bleue, d'installer une centrale de cogénération ou, à plus petite échelle, de se lancer dans la construction d'un bâtiment basse énergie ou passif, il convient de rester attentif aux évolutions technologiques et du marché, ainsi qu'au cadre légal spécifique à chacun de ces projets.

## Quelles perspectives d'avenir ?

La Belgique parviendra-t-elle à atteindre son objectif de 13% d'énergies renouvelables d'ici 2020 ? Selon un rapport récent publié par la Commission européenne, cinq pays, dont la Belgique, pourraient rencontrer de réelles difficultés à atteindre leurs objectifs avec leurs seules ressources domestiques et être, dès lors, contraints de faire appel à un mécanisme de coopération permettant d'acheter les « excédents » d'autres Etats membres ou de pays tiers. Pour éviter autant que possible un tel scénario, nos décideurs sont invités à développer, avec l'appui technique, économique et juridique nécessaire, les politiques adaptées pour intégrer les contraintes propres à la Belgique et assurer une autonomie salubre en la matière.

L'on attend aujourd'hui que la Belgique remette – avec retard déjà – à la Commission européenne son Plan de Développement des Énergies Renouvelables (en anglais National Renewable Energy Action Plan ou NREAP), exposant les mesures projetées en vue d'atteindre son objectif. Il convient d'espérer que les développeurs de projets y trouveront un cadre suffisant pour leur permettre de continuer à contribuer à la réalisation des objectifs précités. A suivre donc...



Michel Delnoy – Avocat Associé – Bours & Associés – Professeur à l'Ulg

## Le décret de gestion des sols en Wallonie; promulgué, en vigueur, opérationnel, applicable et, finalement, appliqué ?

En Région wallonne, ce sont sans doute les vicissitudes de la réglementation de l'assainissement des sols qui sont les plus symptomatiques de la piètre légistique qui, régulièrement, parasite le droit de l'environnement et de l'urbanisme dans les différentes régions du pays. Adopté en 2004, le premier décret d'assainissement des sols n'est, faute d'arrêté d'exécution, jamais entré en vigueur. Quatre ans plus tard, le décret du 5 décembre 2008 de gestion des sols (ci-après; « le décret ») l'a intégralement remplacé. En raison de la publication défectueuse de ce décret, il aura ensuite fallu attendre le mois d'août ... 2010 pour que sa date d'entrée en vigueur soit fixée de manière incontestable au 6 juin 2009. Adopté le 27 mai 2009 – à savoir, donc, avant l'entrée en vigueur du décret – son principal arrêté d'exécution renvoie lui-même à des mesures d'exécution que l'on attend encore, comme l'important code wallon de bonnes pratiques. Enfin, faute d'élaboration, entre autres, de la banque de données des sols, l'article 21 du décret, qui constitue pourtant l'une de ses pierres angulaires, n'est pas encore entré en vigueur. Tout cela a amené l'administration à qualifier le décret, avec un vocabulaire original, de texte en vigueur, mais non opérationnel.

Dans sa déclaration de politique régionale 2009-2014, le gouvernement wallon a indiqué qu'il entendait « garantir les moyens humains et les outils nécessaires à la mise en application effective du décret sols » et « accorder toute la priorité nécessaire à la constitution de la banque de données de l'état des sols ».

Le décret-programme publié au Moniteur belge de ce 20 août a, par le biais de mesures transitoires, rendu le décret opérationnel, dans une certaine mesure à tout le moins;

1) dans l'attente du code wallon de bonnes pratiques, soumettre spontanément à l'administration un projet d'assainissement n'était jusqu'alors pas envisageable. Ça est désormais pour les pollutions historiques, dans un cadre transitoire qui expirera avec l'adoption de ce code et le 31 décembre 2010 au plus tard. Ce cadre fixe le contenu type d'un projet d'assainissement; à chacun de se faire une opinion sur la rigueur de ce contenu par rapport à celle qui découlera du futur code;

2) sans expert et sans laboratoire agréés dans le respect du décret, aucune étude d'orientation ou de caractérisation, aucun projet d'assainissement et aucun travail d'assainissement ne peut être réalisé valablement. Le décret-programme permet d'assimiler à ces experts et laboratoires ceux qui sont agréés sur la base de réglementations proches – à savoir, l'arrêté « stations-service » et la réglementation des déchets – et ce, jusqu'au 31 mars 2011;

3) pour permettre à l'administration de faire face aux demandes d'examen d'études d'orientation et de caractérisation qui vont lui être adressées, les délais qui lui sont impartis pour statuer sur ces études ont été allongés, pour autant que les demandes d'examen soient déposées respectivement avant le 31 mars et le 30 juin 2011.

Il ne s'agit là que de mesures transitoires. Leur effet cessera dans quelques mois. Le décret redeviendra alors, dans une grande mesure, non opérationnel à défaut d'adoption, d'ici là, des mesures d'exécution manquantes.

En tout état de cause, l'application concrète du décret dépendra évidemment en grande partie du mode de travail de l'administration. Notamment, sera-t-elle tentée – ou, plutôt, forcée – d'invoquer un manque de moyens ? Cela ne semble pas exclu.

Une fois le décret le cas échéant pleinement appliqué, il faudra également tenir compte du contentieux qui se développera à son sujet et de la jurisprudence qui en résultera, à propos, par exemple, du rapport – non éclairé par le décret – entre un sol pollué et un déchet ou des liens à établir entre le décret et le régime de responsabilité environnementale inscrit aux articles D.93 et suivants du Livre Ier du Code de l'environnement.

Tout cela ne peut décidément pas être imputé au caractère « jeune et évolutif » du droit de l'environnement. D'autres, dans ce pays, ont d'ailleurs fait mieux – dans ce domaine s'entend – depuis près d'une quinzaine d'années déjà.



Cabinet d'affaires, l'association d'avocats Bours & Associés veille à offrir à ses clients, à un tarif maîtrisé, un service de haute qualité dans la plupart des domaines de la vie de l'entreprise.

Rigueur, professionnalisme, efficacité et spécialisation constituent les principaux objectifs poursuivis. Privilégier le conseil et non le contentieux, rechercher l'intérêt du client, respecter les strictes valeurs de déontologie, d'éthique et d'indépendance, assurer la transparence des honoraires et entretenir un lien privilégié avec l'université caractérisent le mode de travail.

En 2010, pour la quatrième année consécutive, Bours & Associés a été nommé aux Belgian Legal Awards, dans la catégorie "meilleur cabinet de Wallonie".

### Principaux domaines d'expertise:

- droit administratif, de l'urbanisme et de l'environnement;
- droit fiscal;
- droit commercial, des sociétés, civil et judiciaire.



Nathalie Van Damme

Patrick Henry

- Avocats Associés - Elegis

# La performance énergétique des bâtiments (PEB) en région wallonne

La performance énergétique des bâtiments est au cœur de l'actualité. De nombreuses règles nouvelles sont récemment apparues qui vont modifier profondément la manière de concevoir un investissement immobilier.

## Les exigences peb - le système applicable depuis le 1er mai 2010

### Champ d'application

Tous les bâtiments ne sont pas soumis à des exigences PEB. Seuls sont concernés;

- les bâtiments existants de plus de 1.000 m<sup>2</sup> qui font l'objet de travaux de rénovation importants;
- les bâtiments neufs,
- certains bâtiments faisant l'objet de rénovation simple;
- certains changements d'affectation soumis à permis d'urbanisme.

Des exceptions existent, par exemple, pour les bâtiments de culte, les bâtiments classés, les bâtiments de moins de 50 m<sup>2</sup>...

### Exigences

Des exigences (isolation des parois, ventilation, consommation d'énergie primaire) et des niveaux différents sont établis selon le type de bâtiment (neuf, rénovation importante, rénovation simple, changement d'affectation) et selon l'affectation du bâtiment (résidentiel, bureaux, services, industriel, etc.).

### Procédure

L'engagement PEB doit être joint à la demande de permis. Ce document est formel et ne comprend pas de calcul, même théorique, de la PEB. Lorsque la demande concerne la construction d'un bâtiment neuf de plus de 1.000 m<sup>2</sup>, une étude de faisabilité technique doit être jointe à la demande. Cette étude est un document qui, au regard des objectifs du projet, contient une liste de mesures d'économie d'énergie satisfaisant à des critères « coût-efficacité ».

Une fois le permis délivré, une déclaration PEB initiale est établie, qui décrit les mesures à mettre en oeuvre pour atteindre les exigences PEB et qui comprend donc un calcul théorique de la PEB attendue.

Enfin, lorsque les travaux sont terminés, une déclaration PEB finale doit être rédigée. Elle décrit les mesures mises en oeuvre afin de respecter les exigences PEB et comprend le résultat du calcul effectif de la performance énergétique du bâtiment.

### Le responsable peb

Le responsable PEB est un acteur central de la procédure mise en place. C'est soit l'architecte du projet, soit une personne agréée par le Gouvernement. Les architectes peuvent donc automatiquement être responsables PEB pour leurs chantiers. Ils ne doivent pas être agréés. Dans tous les autres cas de figures, le responsable PEB doit être agréé. L'agrément se fait sur dossier. Il n'y a pas de formation particulière.

Les rôles de l'architecte et du responsable PEB sont enchevêtrés car le responsable PEB est chargé de la conception et de la description des mesures à mettre en oeuvre pour atteindre les exigences PEB ainsi que du contrôle de l'exécution des travaux relatifs à la PEB. Ainsi, lorsque l'architecte ne sera pas le responsable PEB du projet, il y aura grand intérêt à préciser le rôle de chacun tant dans la conception du projet que dans la surveillance du chantier.

### La certification peb

#### Définition

La certification PEB des bâtiments est indépendante de toute exigence PEB. Le certificat décrit l'état du bâtiment au regard de la PEB et identifie les améliorations économiquement pertinentes

qui pourraient y être apportées. Son objectif est incitatif : les principales opérations immobilières devront être accompagnées d'un certificat PEB. Si le certificat est négatif, il devrait dissuader les candidats acquéreurs ou locataires par exemple. Ce risque devrait inciter les propriétaires à investir dans leurs bâtiments pour obtenir un certificat valorisant pour le bien.

En Région wallonne, la certification doit précéder l'établissement de tout acte qui confère un droit personnel de jouissance ou de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, sauf hypothèque, antichrèse, acte involontaire et acte de partage pour sortir d'une indivision successorale. Le champ d'application de la certification est donc considérable et, à terme, des milliers d'actes juridiques seront annuellement concernés par le processus. Conscient de l'ampleur de la tâche de mise en oeuvre de la certification, le Gouvernement wallon a choisi de mettre en oeuvre la certification par phase.

#### Certification des bâtiments résidentiels existants

Concernant la certification dans le cadre de contrat immobilier, à ce jour, seul un arrêté a été adopté. Il s'agit de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009 relatif à la certification des bâtiments résidentiels existants.

Comme le titre l'exprime clairement, l'arrêté ne concerne que des bâtiments affectés à la résidence et existants. La notion de « bâtiment existant » ne reçoit pas de définition spécifique. Un « bâtiment existant » est donc, tout simplement, un bâtiment qui existe.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2009 ne concerne cependant pas tous les « bâtiments existants » mais seulement les « bâtiments résidentiels existants dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis est antérieure au 1er mai 2010 ». Ceci signifie qu'un bâtiment dont l'accusé de réception de la première demande de permis est postérieur au 1er mai 2010 ne sera jamais concerné par l'arrêté du 3 décembre 2009, même dans le futur, après sa construction. Un autre arrêté va être adopté pour régir la certification de ces bâtiments.

#### Le certificat a une durée de validité de 10 ans.

Pour les immeubles à appartements qui disposent d'installations PEB communes (chauffage eau chaude sanitaire, ventilation, panneaux solaires ou photovoltaïques), il est prévu un mécanisme de certification partielle de ces éléments communs. L'objectif de la disposition est de ne pas contraindre tous les propriétaires individuels à faire certifier l'ensemble de l'installation commune pour faire certifier leur appartement particulier.

Le certificat doit être réalisé par un certificateur agréé. L'agrément des certificateurs est valable 5 ans.

L'arrêté du 3 décembre 2009 entre en vigueur par phase :

- pour la vente de gré à gré de maison unifamiliale dont l'accusé de réception de la première demande de permis date du 1er décembre 1996 ou est postérieur à cette date, l'obligation de détenir un certificat est applicable à partir du 1er juin 2010,
- pour les ventes publiques volontaires, à caractère judiciaire ou non, et les actes de ventes des maisons unifamiliales dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis est antérieure au 1er décembre 1996, l'obligation de détenir un certificat est applicable à partir du 31 décembre 2010.
- pour les autres actes portant sur des droits réels que la vente et pour les actes portant sur des droits personnels de jouissance relatifs à un maison unifamiliale, l'obligation de détenir un certificat est applicable à partir du 1er juin 2011,
- pour tous les actes portant sur des droits réels ou personnels relatifs à des bâtiments résidentiels qui ne sont pas des maisons unifamiliales, l'obligation de détenir un certificat est applicable à partir du 1er juin 2011.



Catherine Wijnants – Avocate Associée – Verhaegen Walravens

# Gestion et assainissement des sols pollués à Bruxelles: nouvelle ordonnance en vigueur depuis le 1er janvier 2010

Le 5 mars 2009, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une nouvelle ordonnance relative à la gestion et l'assainissement des sols pollués (ci-après « la nouvelle ordonnance sols ») pour respecter les exigences européennes et combler certaines lacunes de l'ancienne législation, à savoir l'ordonnance du 13 mai 2004. L'accord de gouvernement 2004-2009 prévoyait en effet que conjointement à sa mise en œuvre, l'efficacité environnementale et économique de l'ordonnance de 2004 serait évaluée. Il est vite apparu que l'ordonnance de 2004 présentait une série de dysfonctionnements et que son application engendrait des difficultés.

La nouvelle ordonnance solsrésulte de nombreuses consultations avec les acteurs concernés et d'une analyse de la pratique de l'IBGE (Bruxelles-Environnement) sur base des dossiers traités depuis 2004. Elle a pour objectif d'améliorer l'application de la législation, tout en conservant les grands principes de l'ordonnance de 2004 qu'elle abroge.

La nouvelle ordonnance sols est entrée en vigueur le 1er janvier 2010.

Elle concerne essentiellement l'identification et le traitement des pollutions du sol existantes, les instruments de prévention restant limités.

La nouvelle ordonnance sols identifie les faits générateurs faisant naître l'obligation de réaliser une « reconnaissance de l'état du sol » (RES) (à savoir une étude visant à déterminer la présence éventuelle de pollution) ainsi que les personnes tenues de la réaliser. Ainsi par exemple, une RES devra être réalisée à charge du vendeur avant toute vente d'un terrain potentiellement pollué ou à charge de l'exploitant en cas de cessation de l'exploitation d'une « activité à risque » (c'est-à-dire une activité identifiée comme susceptible de causer une pollution du sol).

Si la RES détecte une pollution dépassant certaines normes, une étude détaillée devra être réalisée. L'étude détaillée devra identifier le type de pollution (unique, orpheline ou mélangée), ce qui permettra de déterminer le type de traitement requis (« assainissement » ou simple « gestion du risque »). Un « assainissement » sera requis en cas de pollution « unique » (soit une pollution identifiable distinctement, générée par un pollueur potentiel prédéfini). Les pollutions « orpheline » (non attribuable à un pollueur potentiel prédéfini) et « mélangée » (générée par plusieurs personnes) seront en principe soumises à la procédure de « gestion du risque ». Il s'agit là d'une innovation importante visant à mettre en œuvre le principe du « pollueur-payeur ».

Quatre arrêtés d'exécution sont déjà entrés en vigueur; les arrêtés fixant les normes, la liste des activités à risque et le contenu type de la RES, de l'étude détaillée, du projet de gestion du risque et du projet d'assainissement. L'auteur du présent article a d'ailleurs contribué à la rédaction de ces arrêtés, en collaboration avec Bruxelles-Environnement et le cabinet de la Ministre bruxelloise de l'Environnement. D'autres arrêtés devraient être publiés prochainement au Moniteur.

La question se posera évidemment de savoir si la nouvelle ordonnance sols concilie adéquatement pour un milieu urbain les intérêts environnementaux et économiques, comme l'a souhaité le législateur. Nous pensons que les changements apportés sont globalement positifs (amélioration de la sécurité juridique et de la procédure, intégration de la réalité économique, meilleur accès à l'information et protection accrue de l'environnement). Pour le surplus, c'est bien sûr la pratique qui déterminera la pertinence et l'efficacité de la nouvelle ordonnance sols et de ses nouveaux arrêtés d'exécution.

## verhaegen walravens

AVOCATS  
ADVOCATEN

ENVIRONNEMENT, URBANISME ET ENERGIE (3 RÉGIONS)

### PRATIQUES

► DROIT DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'ÉNERGIE (3 RÉGIONS)

► DROIT ADMINISTRATIF

► DROIT DE L'IMMOBILIER

► DROIT COMMERCIAL

► FUSIONS ET ACQUISITIONS

► DROIT PÉNAL FINANCIER

► DROIT DES NOUVELLES TECHNOLOGIES

► DROIT DE LA PROPRIÉTÉ

### INTELLLECTUELS

► DROIT CIVIL

► DROIT FISCAL

► Quelle est la pratique de droit de l'environnement du cabinet ?

Nous disposons d'une expertise substantielle en droit de l'environnement (pollution du sol, permis, déchets, émission CO<sub>2</sub>, REACH, etc.), de l'urbanisme (permis, certificats, charges d'urbanisme, etc.) et de l'énergie (certificats verts, énergies renouvelables, etc.).

Nous conseillons des entreprises, des particuliers et des autorités publiques.

Notre plus-value réside notamment dans notre capacité à traiter les dossiers tant en Région bruxelloise, qu'en Région flamande ou wallonne.

► Avez-vous des exemples concrets de dossiers que vous traitez ?

Dans le cadre de nos immobilités par exemple, nous assistons nos clients à toutes les formalités (permis, certificats, charges d'urbanisme, etc.) et nous nous occupons de la gestion des sols (décontamination, etc.).

Nous intervenons également dans le cadre de la gestion

En matière d'énergie, nous assistons actuellement un client dans la construction d'une usine de cogénération, nous défendons les intérêts d'un important producteur d'électricité verte et nous conseillons régulièrement en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB).

Dernier exemple, nous avons assisté Bruxelles-Environnement et le cabinet de la Ministre de l'Environnement dans la rédaction des arrêtés d'exécution de la nouvelle ordonnance sols pollués à Bruxelles.

► Comment traitez-vous ce genre de dossiers dans votre cabinet ?

Les dossiers sont traités par des avocats spécialisés, jouissant d'une importante expérience tant en matière de droit de l'environnement que de droit immobilier, fiscal, etc.

Notre collaboration étroite nous permet de garder un œil sur les évolutions réglementaires et de proposer des tarifs concurrentiels, tout en nous assurant une qualité de service irréprochable aux mandataires.

CONTACT



Jérôme Materne - Avocat - DBB

## Le cadre de référence pour l'éolien en révision; du nouveau pour le citoyen et l'homme d'affaires

Tout le monde veut un monde plus vert, et pour y parvenir la Constitution assure le droit à la protection d'un environnement sain, le Paquet énergie-climat de décembre 2008 de l'Union européenne prévoit -20 % d'émissions de CO<sub>2</sub>, -20 % de la consommation d'énergie et +20 % d'énergies renouvelables d'ici 2020 et le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie précise que la Région wallonne doit rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité.

Pour le citoyen, deux droits, le droit à un environnement et le droit à son environnement, peuvent se compléter ou s'opposer. Le droit à l'environnement suppose que l'on produise plus d'énergie verte, que l'on consomme moins d'énergie fossile en utilisant des voitures propres ou en chauffant moins les bâtiments, que l'eau ou les légumes ne soient pas impropres à la consommation à cause d'un sol pollué. Mais le citoyen revendique aussi son droit à son environnement; il conteste les champs éoliens ou des projets qui affectent son paysage ou sa tranquillité. Le citoyen se mobilise, se regroupe en comités et s'oppose aux projets parce qu'il ne les comprend pas et que son avis n'est pas pris en compte.

Le citoyen et l'homme d'affaires sont des « homo economicus »; le citoyen veut protéger la valeur de revente de son bâtiment, éviter de supporter des coûts de dépollution de son terrain ou bénéficier de primes diverses. Pour l'homme d'affaires, de nouveaux marchés s'ouvrent; celui de la production et de la vente des dispositifs technologiques (dans le solaire, le passif, la biomasse, l'éolien, ...), celui de la revente des quotas CO<sub>2</sub> et aussi celui du financement de projets en utilisant les certificats verts et/ou le prix de l'électricité pour transformer des projets verts en produits financiers. La vitesse et la sécurité juridique sont des éléments de rentabilité. Une véritable industrie durable se crée.

Pour y parvenir, il faut informer et assurer un accès efficient et rapide à la justice. Face aux critiques de comités de riverains qui ne peuvent pas en-

core compter sur la « class action » ou sur des aides financières et techniques qui leur permettraient de se faire entendre, et dans le but de donner une sécurité à tous, le politique semble vouloir mieux assurer l'équilibre entre ces intérêts divergents.

Dans le domaine de l'éolien, face à la demande de construction de parcs dont la majorité s'implante en zone agricole, les promoteurs ont recours au mécanisme dérogatoire de l'article 127 du CWATUPE, lequel impose à l'autorité compétente de motiver adéquatement toute décision. En juillet 2002, la Région wallonne se dotait d'un « cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en Région wallonne », cadre qui donnait les orientations stratégiques du Gouvernement. Huit ans après son approbation, de nombreuses voix, tant de riverains mécontents que de citoyens soucieux de la protection du paysage, se sont élevées pour le dénoncer. Ce cadre serait obsolète. Il se base sur des éoliennes de puissance moindre et de plus petite taille que celles actuellement installées à Estinnes par exemple où on y implante des éoliennes d'une puissance nominale de 7 Mégawatts, culminant à 140 mètres.

En janvier 2010, la Commission de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement de la Région wallonne s'est réunie pour fixer une nouvelle stratégie d'implantation d'éoliennes. Certains parlementaires avaient demandé un moratoire sur tous les projets en cours. Le Gouvernement de la Région wallonne a fait connaître sa volonté d'arrêter rapidement un nouveau cadre de référence pour l'automne prochain, nous dit-on. Restera à en évaluer le contenu.

Si le contenu est satisfaisant, voilà un acte de bonne gouvernance; en assurant à chaque citoyen une information claire et en lui donnant une base pour exercer ses recours de manière plus prévisible, le politique favorise une implantation plus rapide des dispositifs pertinents, facilite le rejet par les fonctionnaires délégués des projets qui apportent plus de nuisance que de profits et donne aussi un signal clair aux hommes d'affaires et aux citoyens attentifs à leur patrimoine; le développement durable résulte de ces équilibres.

**DBB**  
DEMOLIN - BRULARD - BARTHELEMY

**DBB** assiste et conseille, que ce soit en Belgique ou à l'étranger, des entreprises, des particuliers et des entités publiques dans une gamme diversifiée de services juridiques, notamment en droit des sociétés (fusions et acquisitions, structuration, corporate finances, insolvabilité et restructuration, ...), en droit fiscal, en droit commercial (contrats, distribution commerciale, concurrence, droit pénal des affaires, ...), en propriété intellectuelle et nouvelles technologies (brevets, marques, droits d'auteurs, informatique) et en droit immobilier. **DBB** intervient aussi pour aider ses clients dans les litiges judiciaires, les arbitrages ou les médiations.

**DBB** est un représentant du groupement LAWROPE et travaille avec des bureaux à l'étranger, en entretenant notamment des contacts privilégiés avec des avocats américains. Avec 45 avocats en Belgique et un cabinet en France à Paris, **DBB** peut suivre les besoins nouveaux de ses clients.

**DBB** essaie de développer au mieux une vision transversale des droits par secteur d'activité. L'environnement est lié à l'énergie, à l'urbanisme et à l'immobilier, aux financiers et à la fiscalité, aux contrats et à la propriété industrielle ou commerciale. Le citoyen qui combat un projet, ou l'homme

d'affaires qui veut le réaliser, doivent être capables d'intégrer ces différentes pratiques dans leurs analyses et leurs choix. Financer un projet ou structurer une opération ne peut se faire sans prendre en compte les aspects réglementaires du droit de l'environnement, mais ne peut non plus négliger les contingences et autres opportunités que ce droit alloue aux entrepreneurs ambitieux (certificats PEB, dépollution du sol, ...).

**DBB** a développé avec trois associés spécialisés dans les branches traditionnelles et deux collaborateurs très spécialisés en environnement et en énergie les cellules suivantes; une cellule Energie-Environnement-Finances, qui travaille sur les aspects énergétiques et projets industriels et financiers; une cellule Immobilier-Urbanisme-Financement

qui travaille sur les questions de pollution et de montages immobiliers (habitats groupés, projets immobiliers complexes, ...); enfin une cellule Distribution commerciale-Permis socio-économiques et Urbanisme qui travaille sur les implantations commerciales et la gestion des questions d'environnement pour la grande distribution.

**DBB** a participé à des dossiers mettant en cause l'éolien, le solaire, le passif, la pollution, l'eau, la biomasse, l'habitat, ... Nous savons que pour résoudre efficacement une problématique, nous devons connaître parfaitement nos clients, leurs activités et leurs projets. En conséquence, nous adoptons délibérément une approche proactive, axée sur le client, de manière à pouvoir lui fournir un conseil pertinent, adéquat et sur mesure.

Avenue des Arts, 46 à 1000 Bruxelles  
Rue des Marcottes, 30 à 7000 Mons  
Rue de la Station, 52 à 7060 Soignies

Responsables de la cellule  
Energie-Environnement-Finances

Jérôme MATERNE, avocat au barreau de Mons  
Yves BRULARD, avocat aux barreaux de Mons et de Paris  
Pierre DEMOLIN, avocat aux barreaux de Mons et de Paris  
Harold WOUTERS, avocat au barreau de Bruxelles, solicitor England and Wales  
Léonard HAWKES, solicitor England and Wales établi à Bruxelles

**DBB**

# BRUXELLES ENVIRONNEMENT

IBGE - Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement

Votre administration de l'environnement et de l'énergie  
en Région de Bruxelles-Capitale



## NOS DOMAINES D'INTERVENTION



## A VOTRE SERVICE

- Une plainte suite à des nuisances ?
- Besoin de conseils pour économiser l'énergie dans votre maison ?
- Envie de construire ou de rénover de façon durable ?
- Des conseils pour consommer « durable » ?
- Des informations sur les espaces verts ?
- Développer un projet d'éducation ou de formation à l'environnement ?
- Des informations sur les permis d'environnement ?
- ....

INFOS



02 775 75 75

[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)



[www.lexgo.be](http://www.lexgo.be)

LexGo.be, le réflexe quotidien des juristes !



NEWS - JOBS - ARTICLES - DIRECTORY - CONSEILS - FORMATIONS - BIBLIOTHEQUE  
Inscrivez-vous sans plus tarder à la newsletter gratuite sur [www.lexgo.be](http://www.lexgo.be)

lexGO.be

Vous cherchez un collaborateur? Bénéficiez de notre visibilité inégalée sur le Benelux, envoyez un e-mail sans plus tarder à [info@lexgo.be](mailto:info@lexgo.be)

Un des outils

les plus intuitifs  
et efficaces de  
workflow n'a  
pas été inventé  
par nous.

Votre voix.

Découvrez la voix de la simplicité  
avec SpeechExec<sup>SM</sup> Pro et le SpeechMike Air.

Améliorez votre communication en utilisant  
les solutions de dictée proposées par  
Philips — Retrouvez toute notre gamme sur  
[www.philips.com/dictation](http://www.philips.com/dictation)

**PHILIPS**  
sense and simplicity

