

JU_GERICHTE ADM 2016 3 vom 20. Juli 2016

JU Tribunal cantonal, 2016-07-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2016_3

FR: JU_GERICHTE ADM 2016 3 du 20 juillet 2016

IT: JU_GERICHTE ADM 2016 3 del 20 luglio 2016

Regeste

Site pollué; mise à charge d'une partie des frais d'assainissement au détenteur du site. Connaissance de la pollution au moment de l'acquisition. Recours rejeté par le TF (1C_427/2016) | Environnement

Erwägungen

E. 2

Des travaux d'investigation et d'assainissement ont été menés sur la parcelle en question à partir de 2006, notamment à la suite de la demande de la recourante d'obtenir un permis de construire. Dans un premier temps, la recourante a pris à sa charge l'intégralité des travaux, requérant ensuite de l'intimé qu'il lui rembourse le 80% des coûts, elle-même étant disposée à assumer une quote-part de 20% en sa qualité de perturbateur par situation (PJ 12 et 13 ENV). L'intimé a rejeté les prétentions de la recourante le 10 juin 2009 (PJ 38 ENV), confirmant sa position par la suite (cf. PJ 42 ENV). Par courrier du 18 août 2011, l'intimé a informé la recourante que la mise en évidence de la contamination du captage d'eau potable de ... par des composants organochlorés nécessitait des investigations techniques sur différents sites, dont la parcelle X1. La recourante a répondu qu'elle n'entreprendrait aucune mesure d'investigation tant que l'intimé ne s'engageait pas formellement à rembourser l'intégralité des frais d'investigation (PJ 53 ENV). L'intimé a refusé (PJ 55 ENV). B. Par décision du 13 mai 2013, l'intimé a réparti l'ensemble des coûts d'investigation et d'assainissement de la parcelle en question à hauteur de 20% à charge de la recourante en sa qualité de perturbateur par situation et 80% à charge des perturbateurs par comportement, cette part étant prise en charge par le canton (PJ 88 ENV). La recourante s'y est opposée le 10 juin 2013 (PJ 94 ENV). C. Par la suite, indépendamment de la procédure en cours, la recourante a donné son accord à la reprise des travaux d'investigation à partir de l'été 2013 (PJ 96 et 99 ENV) afin de pouvoir classer le site selon l'ordonnance sur les sites contaminés (OSites), les frais étant dans un premier temps assumés par l'intimé (PJ 114 ENV). D. L'intimé a confirmé sa décision sur opposition le 3 décembre 2015. En substance, il considère que le site en question a été inscrit au cadastre des sites pollués le 17 novembre 2004. A cette période, la problématique des sites pollués était déjà largement médiatisée et l'inscription au cadastre de centaines de sites pollués était discutée, en particulier dans les milieux industriels. L'absence de communication de l'inscription au cadastre des sites pollués de la parcelle en question ne constitue de ce fait pas un argument déterminant. Au terme des investigations réalisées, l'intimé pourra approuver tout projet de construction, de transformation ou de vente du site, si bien que la recourante, en sa qualité de propriétaire, verra sa situation s'améliorer par rapport à ce qui prévaut depuis l'acquisition. La prise en charge d'une partie des frais se justifie par conséquent. La clé de répartition, soit 20% à charge de la recourante, est dans un premier temps limitée aux seules mesures

d'investigation et de surveillance du site. C'est ainsi un montant approximatif se situant vraisemblablement entre CHF 20'000.- et 100'000.- que la recourante devra assumer. E. La recourante a recouru contre cette décision auprès de la Cour de céans par mémoire du 6 janvier 2016, concluant à son annulation, sous suite de frais et dépens. Elle expose qu'au moment de l'acquisition de l'immeuble X1 du ban de V., elle ignorait

E. 2.1

Il découle de l'article 32c al. 1 LPE que les cantons veillent à ce que soient assainis les décharges contrôlées et les autres sites pollués par des déchets (sites pollués), lorsqu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodes ou qu'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent. La problématique de la prise en charge des frais est réglée à l'article 32d LPE. Cette disposition prévoit à son alinéa 1 que celui qui est à l'origine des mesures nécessaires assume les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué. Selon l'alinéa 2, si plusieurs personnes sont impliquées, elles assument les frais de l'assainissement proportionnellement à leur part de responsabilité. Assume en premier lieu les frais celle qui a rendu nécessaires les mesures par son comportement. Celle qui n'est impliquée qu'en tant que détenteur du site n'assume pas de frais si, même en

E. 2.2

S'agissant de la prise en charge des frais, celui qui est impliqué uniquement en tant que détenteur du site, à savoir le perturbateur par situation, n'est responsable qu'à titre subsidiaire ; il peut s'agir du dernier acquéreur dont le comportement n'est en rien causal de la pollution. Une partie des frais peut être mise à sa charge puisqu'il bénéficie directement de l'assainissement (PHILIPPIN, Garanties pour les défauts : clause particulière, in Fondation Notariat Suisse, La vente immobilière, 2010, p. 147 et 148 ; ROMY, Sites contaminés : Questions de droit public et de droit privé, in Mélanges de l'Association des notaires vaudois, 2005, p. 275). Le perturbateur par situation peut toutefois être exonéré de sa responsabilité si, même en appliquant le devoir de diligence, il n'a pas pu avoir connaissance de la pollution (art. 32d al. 2 dernière phr. LPE). Cette condition est satisfaite lorsqu'au moment où il a acquis l'immeuble, le propriétaire prouve qu'il n'avait pas connaissance ou n'aurait pas dû avoir connaissance d'éléments qui indiquent qu'il devait compter avec une pollution. De tels éléments peuvent résulter notamment du plan de zones, du registre foncier, de l'inscription au cadastre ou de l'utilisation effective de la parcelle en cause par le propriétaire précédent (TSCHANNEN, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, n. 28 ad art. 32d LPE ; ROMY, op. cit., p. 275).

E. 2.3

Le détenteur du site, qui a acquis le bien-fonds alors qu'il était déjà pollué, est aussi un perturbateur et peut se voir imputer une partie des frais d'assainissement, pour autant qu'il ne puisse s'en affranchir. Pour déterminer la part des frais à la charge du détenteur du site, il convient en particulier de prendre en considération si celui-ci aurait pu éviter la pollution, répond de la part de responsabilité de son prédécesseur ou encore, s'il retire un avantage économique (non négligeable) de la pollution et/ou de l'assainissement. En l'absence de circonstances particulières, une participation aux frais de 10 % est excessive (ATF 139 II 106 consid. 5.5.3 et 5.6 = JdT 2014 I p. 376 = RDAF 2014 I p. 400). Il y a notamment avantage économique lorsque l'assainissement ouvre de nouvelles possibilités d'utilisation économique ou conduit à une augmentation de la valeur marchande de l'immeuble. Ces avantages se traduisent régulièrement par une augmentation de la valeur vénale de

l'immeuble (TF 1C_515/2015 du 2 juin 2016 consid. 3.8.1). 3. En l'espèce, il ressort du dossier de la procédure, et en particulier de celui de l'Office des poursuites et des faillites, que les conditions de vente de l'immeuble du 13 octobre 2005 mentionnent au chiffre 27 : "l'immeuble est considéré comme site pollué (cf. lettre de l'OEPN du 10.10.2005)". Le procès-verbal de la vente du 9 novembre 2005 atteste en outre que le préposé a donné connaissance des conditions de vente et de l'état des charges qui n'ont fait l'objet d'aucune contestation durant le délai du dépôt ainsi que lors de leur lecture avant le commencement des enchères. Le courrier de l'intimé du 10 octobre 2005 précise notamment que le cadastre cantonal des sites pollués est en cours d'élaboration et que, s'agissant de la parcelle en question et compte tenu des données actuellement en leur possession, celle-ci sera retenue comme site pollué pour lequel on ne s'attend à aucune atteinte nuisible ou

E. 3

totale­ment qu'il était inscrit au cadastre cantonal des sites pollués. En dépit de toute la diligence dont elle aurait pu faire preuve, elle n'aurait pas pu avoir connaissance de cet élément. En particulier, l'intimé n'est pas intervenu auprès de l'Office des poursuites pour le rendre attentif à la problématique de l'inscription du site au cadastre des sites contaminés ni aux conséquences qui pouvaient en résulter pour le nouvel acquéreur. Elle n'avait pas davantage à se renseigner de son propre chef, dès lors qu'on en était aux tous premiers pas de la procédure d'assainissement, respectivement au stade de l'établissement du cadastre cantonal. Pour le surplus, elle n'a retiré aucun bénéfice de la pollution. Le prix de vente n'a pas été fixé en conséquence, puisque cette information n'était alors pas connue ; en outre, les locaux étaient dans un état vétuste. La recourante ne retire aucun bénéfice de l'assainissement, puisque les frais de rénovation et de remise en état sont de l'ordre de CHF 7'000'000.- et que son investissement total est de CHF 7'820'000.-. Il lui serait totalement impossible de revendre ledit immeuble pour un tel prix. Elle n'est ainsi pas tenue de prendre en charge les frais d'investigation et d'assainissement. F. L'intimé a conclu au rejet du recours le 11 février 2016. Reprenant ses arguments précédents, il souligne que la recourante est une société immobilière, inscrite au registre du commerce depuis plus de 50 ans. Il se justifie ainsi de poser des exigences plus élevées quant à la diligence qu'on peut attendre d'elle. Il était par ailleurs notoire que l'immeuble en question était un bâtiment industriel. La problématique de l'assainissement des sites pollués était déjà largement médiatisée en 2005. Dans ces circonstances, les déclarations de la recourante relatives à l'absence de prise en compte du risque de pollution du site lors de son acquisition doivent être appréciées avec retenue. En tout état de cause, on ne saurait retenir qu'elle a appliqué le devoir de diligence que l'on pouvait attendre d'elle ; elle ne peut par conséquent pas s'exonérer de la part de responsabilité qui est la sienne en sa qualité de perturbateur par situation. S'agissant de l'avantage économique, il ressort du procès-verbal de la vente que la valeur officielle de l'immeuble était de CHF 4'736'000.- en 2003, alors que l'expert a estimé l'immeuble à CHF 2'370'000.-. Il n'est pas exclu que cette différence soit motivée, au moins partiellement, par la présence d'une éventuelle pollution ; la recourante a finalement fait l'acquisition de l'immeuble pour CHF 820'000.-. A priori, elle ne devrait participer aux coûts d'investigation et d'assainissement qu'à hauteur de CHF 100'000.-, soit 6.5% de la différence entre le prix de vente et la valeur estimée par l'expert à l'époque. Il s'agit par conséquent d'une part mineure. La clé de répartition sera si nécessaire réexaminée en temps utile, si d'aventure les coûts devaient s'avérer significativement plus élevés. Si la Cour estime le montant de CHF 100'000.- excessif, il conviendrait de mettre sur pied une expertise pour déterminer le bénéfice retiré par la recourante de la pollution et de son

investigation. Finalement, les arguments relatifs aux investissements qu'elle a effectués ne sont pas pertinents et il apparaît peu vraisemblable qu'elle ait procédé à des investissements préjudiciables à ses intérêts. Le cas échéant, le site pourra être vendu ou morcelé après l'investigation, voire l'assainissement, et à un prix plus avantageux pour la recourante.

E. 4

G. Le dossier de la vente aux enchères de l'immeuble feuillet no X1 du ban de V. a été édité.
H. Dans ses remarques finales du 14 juin 2016, la recourante a confirmé son recours. Elle précise en outre que son domaine d'activités se limite à être propriétaire des immeubles exploités par les sociétés du groupe horloger de feu E. et à en assumer la gérance. Elle fait valoir que les conditions de vente de l'Office des poursuites et faillites du district de W. ne mentionnent strictement rien au sujet de la pollution. Par ailleurs, dans la mesure où le courrier de l'intimé (dénommé alors Office des eaux et de la protection de la nature, OEPN) du 10 octobre 2005 ne faisait pas état de l'inscription du feuillet X1 du ban de V. au cadastre des sites pollués, l'Office des poursuites et des faillites n'avait pas à en faire état dans ses conditions de vente déposées le 14 octobre 2005. L'expertise immobilière du 9 août 2005 effectuée par F., architecte, à la requête de l'Office des poursuites ne contenait strictement rien quant à la problématique d'une éventuelle pollution. Elle ne pouvait ainsi pas avoir connaissance au 9 novembre 2005 de l'existence d'un risque de pollution ou de contamination de l'immeuble feuillet no X1 et est fondée à se prévaloir de l'article 32d al. 2 in fine LPE. Le prix de vente de l'immeuble n'a rien à voir avec la pollution, mais est dû avant tout à son défaut d'entretien et à sa vétusté. La recourante se prévaut également du fait qu'en cas d'absence de circonstances particulières, une participation aux frais de 10% à la charge du perturbateur par situation est excessive, ce qui est le cas ici. I. L'intimé n'a pas déposé de remarques finales. En droit : 1. La compétence de la Cour administrative est donnée, dès lors que la décision émane d'un organe de l'administration cantonale (cf. art. 160 let. b Cpa). La recourante dispose manifestement de la qualité pour recourir. Pour le surplus, le recours a été déposé dans les formes et délai légaux et il convient d'entrer en matière. 2.

E. 5

appliquant le devoir de diligence, elle n'a pas pu avoir connaissance de la pollution. Cette règle concrétise le principe de causalité consacré à l'article 2 LPE.

E. 6

incommodante (art. 5 al. 4 let. a OSites). En outre, la problématique des sites pollués était déjà largement connue à l'époque. Les médias en ont d'ailleurs parlé au plus tard à partir du milieu des années nonante (SOG 2014 Nr 16, consid. 4.2). Il faut également relever que la recourante est une société immobilière et qu'elle a donc une connaissance professionnelle des divers aspects inhérents aux transactions immobilières portant sur des biens fonciers industriels. Le fait que ses activités ne se limitent qu'à la mise à disposition des immeubles du groupe horloger de feu E. n'y change rien. Au contraire, en agissant dans le cadre industriel et horloger, elle devait notamment savoir que les sites tels que celui acheté lors des enchères publiques comportait des risques de pollution puisque les bâtiments comprenaient notamment des ateliers de fabrication et des locaux de service et que des locaux étaient encore loués pour la production de montres, accessoires d'horlogerie et produits annexes (dossier Office des poursuites, bail à loyer G. SA). Il ressort ainsi de ces éléments que la recourante ne pouvait ignorer au moment où elle a acheté le site que celui-ci

était pollué. Certes, le courrier précité de l'intimé se réfère expressément à l'article 5 al. 4 let. a OSites, à savoir les sites pour lesquels on ne s'attend à aucune atteinte nuisible ou incommode. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit bien d'un site pollué et il appartenait à la recourante d'en tenir compte même si l'expertise réalisée pour la vente aux enchères n'en parle pas. A cet égard, il faut toutefois relever que l'expert a mentionné à la page 5 de son expertise sous risques écologiques, site contaminé : "non, à priori, sous réserve d'examens spécifiques qui n'ont pas été effectués". Cette remarque n'était toutefois pas en mesure d'induire un éventuel acquéreur en erreur eu égard à la lettre de l'intimé et à la mention figurant dans les conditions de vente. Elle devait au contraire attirer encore plus son attention sur une pollution éventuelle. Il s'ensuit que la recourante doit être considérée comme perturbatrice par situation au sens de l'article 32d al. 1er LPE, cette dernière n'ayant pas pu s'en affranchir comme le lui impose l'article 32d al. 2 dernière phr. LPE. 4. S'agissant de la part des frais qu'il incombe à la recourante de supporter, il y a lieu de prendre en considération le fait que la recourante a acheté l'immeuble au prix de CHF 820'000.- alors qu'il avait une valeur officielle fixée en 2003 à CHF 4'736'000.- et que l'expert avait fixé sa valeur vénale à CHF 2'370'000.- (dossier Office des poursuites). Il faut relever qu'au vu de la remarque de l'expert à la page 5 de son expertise, la valeur vénale ne tenait manifestement pas compte d'une éventuelle pollution du site. Il n'en demeure pas moins que la recourante, en tant que professionnelle de l'immobilier et adjudicataire qui ne pouvait ignorer que le site était pollué (cf. consid. 3), a acquis l'immeuble lors des enchères publiques à un prix inférieur de 65.4% à la valeur vénale sans pollution. On doit donc admettre qu'elle a notamment tiré un avantage non négligeable de la pollution, car même avec une valeur vénale divisée par deux en raison de la pollution du site, le prix de vente serait encore 30.8% inférieur. Or les frais de l'assainissement mis à la charge de la recourante oscillent entre CHF 20'000.- et CHF 100'000.- (dossier ENV, p. 127), montants que la recourante ne conteste pas, de telle sorte que ces frais, ajoutés au prix d'achat de CHF 820'000.-, sont encore inférieurs de 23 % à la moitié de la valeur vénale fixée par l'expert, respectivement ne représentent que 8,5% de ce montant.

E. 7

En outre, à l'instar de l'intimé, il faut considérer, en se fondant sur l'expérience générale de la vie et le cours ordinaire des choses, que la recourante retirera un bénéfice de l'assainissement du site, dans la mesure où, en l'état, à savoir avec l'inscription de l'immeuble au cadastre des sites pollués, une vente de l'immeuble n'est possible qu'aux conditions restrictives de l'article 32dbis al. 3 LPE, qui, bien qu'entré en vigueur le 1er juillet 2014 s'appliquerait, contrairement à ce que semble soutenir la recourante. Or, après assainissement, il va de soi que la vente s'en trouvera facilitée, voire que les occasions de vendre se développeront, l'autorisation étant très probablement accordée par l'intimé sur la base de l'article 32dbis al. 3 let. a LPE. En outre, il est également évident que la valeur vénale de l'immeuble, une fois assaini, sera supérieure à celle d'un immeuble qui ne l'est pas, de telle sorte que la recourante tirera manifestement un bénéfice de l'assainissement, d'autant plus que les coûts d'assainissement imputés à la recourante par la décision litigieuse sont limités, et ceci quels que soient les investissements consentis par l'intéressée pour la réfection et les modifications de l'immeuble, dès lors que ces derniers sont indépendants de la pollution, respectivement de l'assainissement du site. Enfin, l'arrêt du Tribunal fédéral cité par la recourante (TF 1C_524/2014 du 24 février 2016 consid. 7) ne s'applique pas à la présente affaire. Cette jurisprudence concerne en effet l'ancien article 32d al. 2 LPE qui prévoyait que le détenteur d'une décharge contrôlée ou d'un site pollué n'assumait pas les

frais de l'assainissement si, même en appliquant le devoir de diligence, il n'avait pu avoir connaissance de la pollution (let. a) et s'il n'avait retiré aucun bénéfice de la pollution (let. b) ni de l'assainissement (let. c). Or il ressort des considérants qui précèdent que la recourante avait connaissance de la pollution au moment où elle a acheté l'immeuble aux enchères. 5. Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision litigieuse mettant 20% des frais à la charge de la recourante confirmée. 6. Les frais de la procédure sont mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 219 al. 1 Cpa). Il n'est pas alloué de dépens à la recourante (art. 227 al. 1 Cpa), ni à l'intimé (art. 230 al. 1 Cpa). PAR CES MOTIFS LA COUR ADMINISTRATIVE rejette le recours ; met les frais de la procédure, par CHF 1'800.-, à la charge de la recourante, à prélever sur son avance ;

E. 8

dit qu'il n'est pas alloué de dépens ; informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■ à la recourante, par son mandataire, Me Hubert Theurillat, avocat à Porrentruy ; ■ à l'intimé, l'Office de l'environnement, Chemin du Bel'Oiseau 12, Case postale 69, 2882 St-Ursanne ; ■ à l'Office fédéral de l'environnement, Case postale, 3003 Berne. Porrentruy, le 20 juillet 2016 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente : La greffière : Sylviane Liniger Odiet Gladys Winkler Docourt Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.