

# NE\_GERICHTE CDP.2025.177 vom 20. Mai 2026

NE Tribunal cantonal, 2026-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CDP.2025.177](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CDP.2025.177)

FR: NE\_GERICHTE CDP.2025.177 du 20 mai 2026

IT: NE\_GERICHTE CDP.2025.177 del 20 maggio 2026

## Erwägungen

### E. 30

% des coûts. Un tel pourcentage ne résulte pas déjà de la position de propriétaire au moment de la décision de répartition des coûts ; il paraît uniquement se justifier si d'autres circonstances existent, par exemple si la personne concernée était déjà responsable du site au moment de la pollution et qu'elle aurait pu à ce titre l'empêcher, si elle assume la part de responsabilité de ses prédécesseurs (en vertu d'un transfert d'entreprise ou comme héritier) ou encore si elle a obtenu un avantage économique (non négligeable) ou en obtiendra un à travers la pollution et/ou l'assainissement. Dans la négative, il convient de réduire substantiellement la quote-part à sa charge, voire renoncer complètement à sa responsabilité (ATF 139 II 106 cons. 5.6 et 6.1, JT 2014 I, p. 388). Selon les scénarios, la part du perturbateur par situation peut ainsi être de 0 % à 10 % (aide à l'exécution «Obligations de faire, de supporter les frais et de fournir une garantie» publiée par l'Office fédéral de l'environnement [OFEV] en 2023 [ci-après : Aide à l'exécution], p. 36).

b/cc) La doctrine admet sur le principe la possibilité pour l'autorité intimée de prendre en compte des accords de droit privé lorsqu'elle est appelée à rendre une décision relative à la répartition des frais d'assainissement d'une parcelle polluée. Dans la mesure où de tels accords peuvent conduire à déroger parfois de manière importante aux règles claires applicables concernant la fixation de la clé de répartition, posées à l'article 32d al. 2 LPE et précisées par la jurisprudence, il sied d'exiger que la preuve de leur existence et de leur portée soit apportée au degré de la certitude (preuve stricte). L'autorité doit ainsi acquérir, en se fondant sur des éléments objectifs explicites, la conviction de la réalité de ce fait (arrêt de la CDAP du Tribunal cantonal vaudois du 24.07.2019 [AC.2017.0382] cons. 3c/bb).

b/dd) Il résulte de ce qui précède que, même si la répartition des coûts à effectuer sur la base des parts de responsabilité de chaque perturbateur est une question de droit, il n'en demeure pas moins que les autorités appelées à se prononcer à ce sujet disposent d'un pouvoir d'appréciation considérable, qu'elles doivent exercer dans les limites de la loi (ATF 142 II 232 cons. 5.3).

3.a) Invoquant une constatation inexacte ou incomplète des faits et, partant, une violation de l'article 32d LPE, A.\_\_\_\_\_ SA considère qu'une part de 20 % aurait dû être attribuée au perturbateur par situation, car il est établi au degré de la vraisemblance prépondérante qu'il connaissait la pollution du site au moment de l'acquisition du bien-fonds, laquelle a été prise en compte dans la fixation du prix de vente. La recourante allègue qu'il incombait à B.\_\_\_\_\_ SA de démontrer qu'elle n'a pas acquis le bien-fonds à un prix diminué des coûts d'assainissement estimés, ce qu'elle n'a pas fait. Par ailleurs, elle affirme que le détenteur retirera un avantage économique de l'assainissement du site. Pour ces motifs, elle requiert une réduction de sa part de responsabilité.

b) Selon la maxime inquisitoire, qui prévaut en particulier en droit public et qui figure expressément à l'article 40 LPA, l'autorité définit les faits pertinents ; elle oblige notamment les autorités compétentes à prendre en considération d'office l'ensemble des pièces pertinentes qui ont été versées au dossier. Elle ne dispense pas pour autant les parties de collaborer à l'établissement des faits (art. 44 LPA) ; il leur incombe d'étayer leurs propres thèses, de renseigner l'autorité sur les faits de la cause et de lui indiquer les moyens de preuves disponibles, spécialement lorsqu'il s'agit d'élucider des faits qu'elles sont le mieux à même de connaître (ATF 140 I 285 cons. 6.3.1). Par ailleurs, l'autorité est habilitée à mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 cons. 4.1, 140 I 285 cons. 6.3.1).

Dans tous les cas où une preuve matérielle directe et absolue ne peut être rapportée en raison de la nature de la chose, l'autorité doit trancher en se conformant à la règle du degré de vraisemblance prépondérante. Cette règle s'applique notamment lorsqu'il y a lieu d'apprécier, comme en l'occurrence, l'existence d'un lien de causalité avec une pollution en application de l'article 32d LPE dès lors qu'en raison de l'écoulement du temps, les circonstances exactes ne peuvent être déterminées avec la dernière précision (ATF 144 II 332 cons. 4.1.2 et les réf. cit.).

Il convient de distinguer le fardeau de l'administration de la preuve et le degré de la preuve du fardeau objectif de la preuve : si l'administration des preuves n'aboutit pas à un résultat clair, c'est en principe de façon analogue à l'article 8 CC la personne qui aurait pu tirer des droits des faits non prouvés qui en supporte les conséquences. Cette règle sur le fardeau de la preuve vaut aussi en droit des sites contaminés (ATF 144 II 323 cons. 4.1.3 et les réf. cit., JT 2019 I p. 230).

c) Il sied d'examiner si, comme le prétend la recourante, le perturbateur par situation connaissait la pollution du bien-fonds lors de son acquisition et si celle-ci a été prise en compte dans la fixation du prix de vente, lui procurant ainsi un avantage économique.

c/aa) En l'espèce, et à l'instar du service intimé, les éléments au dossier permettent de retenir que le bien-fonds concerné est un site industriel utilisé depuis 1906 sur lequel des activités commerciales ont été exercées, notamment par des sociétés actives dans le domaine de l'horlogerie. La branche d'activité principale de B. \_\_\_\_\_ SA étant l'horlogerie, elle ne pouvait ignorer l'existence d'une activité industrielle historique, pour partie dans le domaine de l'horlogerie, ce d'autant moins qu'elle a été locataire d'une partie du bâtiment entre 1996 et 2000. Elle connaissait ainsi l'existence d'une activité industrielle dans le domaine de l'horlogerie susceptible de générer une pollution, de sorte qu'elle ne peut être exonérée de toute responsabilité. Toutefois, cela ne signifie pas encore qu'elle était effectivement au courant de la contamination du site au moment de l'acquisition du bien-fonds, de l'ampleur de celle-ci et de ses implications en termes d'assainissement et de coûts de remise en état. Le site n'a en effet été inscrit au registre cantonal des sites pollués qu'à la fin de l'année 2005 et le SENE n'a prié B. \_\_\_\_\_ SA d'engager les investigations préalables qu'en 2016.

c/bb) Le prix d'un immeuble est librement convenu entre les parties au contrat de vente (art. 18 al. 1 et 19 al. 1 CO). Le processus par lequel les parties conviennent du prix n'est soumis à aucune espèce de réglementation ou usage. Chaque partie apprécie

individuellement le prix en fonction de critères et de considérations qui lui sont propres, et qui ne sont pas nécessairement connus de l'autre partie. Les parties négocient le prix, à moins que l'une d'elles n'accepte simplement l'offre présentée par l'autre. Lors de la négociation, chaque partie s'efforce d'influencer l'appréciation de l'autre partie et elles parviennent ainsi, lorsque la négociation aboutit, à des appréciations concordantes. En cas de pollution ou de contamination de l'immeuble, l'impact de cet élément sur le prix finalement convenu ne peut guère être évalué en francs, à moins que les parties n'aient négocié de manière particulièrement transparente, par exemple en s'accordant sur un calcul du prix intégrant des plus-values ou moins-values chiffrées résultant de diverses caractéristiques de l'immeuble. À défaut, l'influence de la pollution sur le prix est indiscernable, et il ne saurait être question d'un accord des parties que l'autorité puisse prendre en considération dans la répartition des frais d'assainissement (arrêt de la CDAP du Tribunal cantonal vaudois du 24.07.2019 [AC.2017.0382] cons. 3c/bb).

En l'occurrence, rien n'indique que la pollution a été prise en compte par les parties dans la fixation du prix de vente. Contrairement à ce que soutient la recourante, il appartient à la partie qui entend se prévaloir d'un accord de droit privé dans le cadre d'une répartition des frais d'assainissement selon l'article 32d LPE d'apporter la preuve absolue de son existence. Une telle preuve peut ressortir d'un acte de vente ou se manifester dans tout autre document écrit ou moyen de preuve. Or en l'espèce, l'acte de vente et le dossier de vente n'en font nulle mention. B. \_\_\_\_\_ SA a soumis une offre d'achat au prix de 1'900'000 francs le 1er février 2000 et la représentante de la venderesse a annoncé le 8 mai 2000 que le prix de vente devrait se situer dans une fourchette de négociation entre 7 et 8 millions de francs. Le prix finalement arrêté de 6,2 millions de francs résulte nécessairement de plusieurs mois de négociations, dont rien ne laisse supposer qu'elles ont porté sur la pollution du site et les frais d'assainissement à prévoir, aucune pièce en ce sens n'ayant été produite. La mention dans l'acte de vente d'une liste de travaux à effectuer par l'acquéreuse, dont on ne connaît ni la nature, ni l'ampleur, suggère que les négociations autour du prix ont porté sur ces éléments. Il apparaît ainsi que, faute d'éléments sans équivoque sur ce point, la preuve stricte de l'existence d'un accord sur le prix dans le sens invoqué par la recourante n'a pas été rapportée et on ne saurait se satisfaire d'affirmations non étayées à cet égard.

c/cc) En tout état de cause, il n'est pas établi que B. \_\_\_\_\_ SA a acquis la parcelle à une valeur sensiblement inférieure à sa valeur de marché à la fin de l'année 2000. La valeur d'assurance (CHF 8'600'000 selon la police du 13.04.1995), qui correspond à la valeur à neuf du bâtiment, soit en principe le coût effectif des éléments assurés reconstruits avec des matériaux contemporains (cf. art. 27 RLAB), est déterminante pour le calcul de la prime de l'assurance immobilière, mais non pour la détermination du prix d'achat moyen probable (valeur vénale). La valeur vénale correspond au prix qu'un bien immobilier pourrait atteindre sur le marché, tandis que la valeur d'assurance se base sur les coûts nécessaires à la reconstruction. Quant à la valeur cadastrale, elle était de 3'934'000 francs en 1994, soit un montant nettement inférieur au prix de vente. On ne peut donc pas retenir que B. \_\_\_\_\_ SA a acquis le bien-fonds à un prix avantageux et encore moins que ce prix avantageux découlerait des coûts d'assainissement à prévoir (la recourante n'a d'ailleurs jamais déposé une estimation d'expert sur la valeur vénale du bien au moment de la vente en 2000, ni sollicité une expertise à ce sujet).

c/dd) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que les autorités précédentes ont retenu que le tiers intéressé n'avait pas retiré un avantage non négligeable du prix payé pour

l'acquisition du bien-fonds pollué.

d) Enfin, il convient d'examiner si B. \_\_\_\_\_ SA retirera un avantage économique de l'assainissement du site.

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 (arrêt du TF du 02.06.2016 [1C\_515/2015] cons. 3.8.1). Ainsi, un perturbateur par situation qui tire un avantage économique considérable de l'assainissement doit se voir attribuer une part de responsabilité se situant dans le haut de la fourchette de 10 % à 30 %. A l'inverse, si l'avantage économique qu'il pourrait éventuellement tirer de la situation est incertain, il se justifie de lui attribuer une part de responsabilité qui se situe dans le bas de la fourchette précitée (OFEV, Aide à l'exécution, p. 39 et la référence citée).

La recourante allègue, sans produire aucun moyen de preuve à ce sujet, que le perturbateur par situation retirera un avantage considérable de l'assainissement du site, justifiant de mettre à sa charge une quote-part des coûts de 20 %. A cet égard, le service intimé a considéré qu'il était vraisemblable que l'assainissement procurerait un avantage économique à B. \_\_\_\_\_ SA, que ce soit pour d'éventuels travaux futurs ou dans le cadre d'une vente du bien-fonds, ce qui justifiait de lui imputer une quote-part des coûts de 10 %. Une telle appréciation est conforme à la jurisprudence susmentionnée, dans la mesure où l'avantage économique que le tiers intéressé pourrait éventuellement retirer de la situation est incertain. Par ailleurs, aucune circonstance particulière ne justifie d'augmenter les frais à sa charge. A cet égard, les jurisprudences dont se prévaut la recourante ne sont pas déterminantes dans la mesure où l'état de fait et les circonstances diffèrent sensiblement de ceux de la présente cause.

e) Compte tenu des éléments qui précèdent et de son rôle de perturbateur par comportement (non contesté) dans la pollution, la part prépondérante de responsabilité de 80 % imputée à A. \_\_\_\_\_ SA (responsable primaire) ne procède pas d'un abus du pouvoir d'appréciation ni d'une violation du droit fédéral (ATF 139 II 106 et 142 II 232 ; cf. OFEV, Aide à l'exécution, p. 38). La clé de répartition des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement telle qu'arrêtée par le SENE doit dès lors être confirmée. A juste titre, la recourante ne soutient pas que des considérations d'équité en lien avec sa situation économique commanderaient de diminuer sa part de frais, si bien qu'il n'est pas nécessaire de se pencher sur cet aspect. Il n'y a finalement pas lieu d'annuler la décision en tant qu'elle porte sur la répartition des frais de surveillance et d'assainissement, quand bien même les coûts y relatifs ne sont pas encore connus. La décision du SENE à ce sujet précise expressément que la clé de répartition est sujette à modification en cas de faits nouveaux susceptibles de modifier l'appréciation du cas.

4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté. Vu l'issue du litige, les frais de la procédure doivent être mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 68 al. 1 LPA). Cette dernière n'a pas droit à une allocation de dépens (art. 72 al. 1 LPAa contrario). Le tiers intéressé qui a procédé par le biais d'une mandataire professionnelle peut prétendre à des dépens à charge de la recourante (art. 72 al. 1 et 2 LPA). Me E. \_\_\_\_\_ n'ayant pas déposé un état de ses honoraires et frais, la Cour de céans fixera les dépens sur la base du dossier (art. 64 al. 2 LTFrais par renvoi de l'art. 67 LTFrais). Tout bien considéré, et compte tenu du

fait qu'elle représentait déjà le tiers intéressé devant le SENE puis devant le département, les dépens peuvent être équitablement fixés à 2'000 francs, frais et TVA compris.

Par ces motifs, la Cour de droit public

1. Rejette le recours.

2. Met à la charge de la recourante les frais et débours de la procédure par 880 francs, montant compensé par son avance.

3. N'alloue pas de dépens à la recourante.

4. Alloue au tiers intéressé une indemnité de dépens de 2'000 francs à la charge de la recourante.

Neuchâtel, le 20 mai 2026

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