

VD_FINDINFO 66/2015/PMR vom 2. November 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-11-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_66_2015_PMR

FR: VD_FINDINFO 66/2015/PMR du 2 novembre 2015

IT: VD_FINDINFO 66/2015/PMR del 2 novembre 2015

Regeste

ASSAINISSEMENT{EN GÉNÉRAL} | 32b bis LPE

Erwägungen

E. 7

octobre 1983 sur la protection de l'environnement; RS 814.01). Se fondant sur cette disposition, il réclame à la défenderesse – ancienne propriétaire de la parcelle – le paiement d'un montant de 1'320'781.50 qui correspondrait aux deux tiers du coût global des travaux d'élimination des matériaux pollués. b) Pour sa part, la défenderesse soutient que le demandeur n'aurait pas la légitimation active au sens de l'art. 32b bis LPE. Elle ajoute que les conditions matérielles posées par l'art. 32b bis LPE ne seraient pas réunies, pas davantage que celles de l'action en garantie fondée sur la vente de l'immeuble qui, de surcroît, serait prescrite. Selon elle, le demandeur devrait se laisser opposer l'exclusion de garantie contenue dans l'acte de vente du 20 octobre 1986, qu'il agisse au sens de l'art. 32b bis LPE ou en garantie. II. a) L'art. 32b bis al. 1 LPE dispose que le détenteur d'un immeuble qui enlève des matériaux provenant d'un site pollué qui ne doivent pas être éliminés en vue d'un assainissement aux termes de l'art. 32c, peut en règle générale demander aux personnes à l'origine de la pollution et aux anciens détenteurs du site d'assumer deux tiers des coûts supplémentaires d'investigation et d'élimination desdits matériaux, dans les cas suivants : a) les personnes à l'origine de la pollution n'ont assuré aucun dédommagement pour la pollution ou les anciens détenteurs n'ont pas consenti de remise sur le prix en raison d'une pollution lors de la vente de l'immeuble; b) l'élimination des matériaux est nécessaire pour la construction ou la transformation des bâtiments; c) le détenteur a acquis l'immeuble entre le 1^{er} juillet 1972 et le 1^{er} juillet 1997. Ces conditions sont cumulatives (Romy, Commentaire de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE), vol. 1, Berne 2010, nn. 13 et 21 ad art. 32b bis LPE). L'action peut être ouverte devant le tribunal civil du lieu de situation de l'immeuble, la procédure civile correspondante étant applicable (art. 32b bis al. 2 LPE). Il convient dès lors, en premier lieu, d'examiner si le financement des coûts supplémentaires d'investigation et d'élimination des matériaux pollués de la parcelle en cause relève ou non de l'art. 32b bis LPE (champ d'application matériel), cette question permettant, le cas échéant, de fonder la compétence des tribunaux civils et non des autorités administratives. b) L'art. 32b bis LPE concerne le financement de l'élimination de matériaux d'excavation de sites pollués. Il réglemente les frais d'élimination de matériaux d'excavation d'un site pollué mais ne nécessitant pas un assainissement, notamment pour les sites pollués avec projet de construction; le but de cette disposition n'est pas de garantir un assainissement nécessaire pour protéger l'environnement, mais "seulement" d'éliminer correctement des déchets, raison pour laquelle elle s'insère dans la section 3 de la loi, relative au financement de l'élimination des

déchets, et non dans sa section 4, relative à l'assainissement des sites pollués par des déchets (Rapport de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 20 août 2002, FF 2003 pp. 4542, 4549 et 4564; Romy, op.cit., n. 16 ad art. 32b bis LPE; Chaulmontet, Verursacherhaftungen im Schweizer Umweltrecht, thèse, Zurich 2009, nn. 911 ss pp. 365 ss). L'art. 32c LPE, en revanche, concerne l'obligation d'assainir. Son alinéa premier prévoit notamment 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 incommodantes ou qu'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent. On parle alors non pas de sites pollués, mais de sites contaminés nécessitant un assainissement (art. 2 al. 3 O Sites; Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés); RS 814.680). En cas d'obligation d'assainir au sens de ces dispositions, le détenteur du terrain concerné devra assainir même s'il n'a pas l'intention de construire; il devra assainir tout le périmètre contaminé et non pas seulement l'emprise de sa construction et la prise en charge des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué sera régie par l'art. 32d LPE (Zufferey, Le chantier : ses nuisances, ses risques et ses déchets [Droit public et/ou/contre droit privé – contribution à l'élaboration d'un système juridique, à l'aune des trépidations], in : Journées suisses du droit de la construction 2011, p. 43; Romy, op. cit., n. 32 ad art. 32c LPE; Chaulmontet, op. cit., n. 836 p. 338). Selon la jurisprudence antérieure à l'entrée en vigueur, le 1^{er} novembre 2006, de l'art. 32b bis LPE, une décision de répartition des frais d'assainissement au sens de l'art. 32d LPE ne pouvait être prise que dans le cadre d'une décision d'assainissement prise par l'autorité compétente (CDAP, AC.2005.0049, consid. 4a). Ainsi, le traitement des déchets provenant d'un site pollué ne nécessitant aucun assainissement devait être régi conformément à l'OTD (Ordonnance du 10 décembre 1990 sur le traitement des déchets; RS 814.600) et à l'art. 32 LPE, qui était également applicable lorsque, dans le cadre d'un projet de construction, des matériaux pollués étaient extraits et qu'avant le commencement de la construction il n'y avait pas de danger concret pour l'environnement, donc pas de nécessité d'assainir au sens de l'art. 32c al. 1 LPE (CDAP, AC.2005.0049, consid. 4b et les références citées). Depuis le 1^{er} novembre 2006, les coûts d'excavation et de traitement du sol d'un site pollué mais non contaminé sont régis par l'art. 32b bis LPE (Zufferey, op. cit., pp. 43-44; Romy, op. cit., n. 16 ad art. 32b bis LPE, n. 54 ad art. 32c LPE et n.

E. 12

ad art. 32d LPE; Rüegg, Von der Haftung des Grundstückverkäufers für "Bauherren-Altlasten", in : Revue du droit de la construction et des marchés publics, 2006, vol. 3, p. 109). c) En l'espèce, la parcelle en cause a été inscrite au registre des sites pollués à la fin de l'année 2003. Dans une lettre du 3 novembre de la même année, le SESA a justifié cette inscription, en exposant que les caractéristiques environnementales du site étaient telles qu'il ne menaçait potentiellement aucun domaine de l'environnement. Selon cette lettre, l'inscription mentionnerait que le site ne nécessitait ni surveillance ni assainissement, ce qui ressortait également du rapport du 23 janvier 2007 adressé à la Municipalité de Renens, dans lequel le SESA précisait que le projet de construction du 26 octobre 2006 pouvait être réalisé, à la condition notamment que les filières de traitement et d'élimination des déchets générés par l'excavation soient respectées, conformément à l'OTD. En outre, il n'est pas établi qu'une décision d'assainissement ait été rendue. Il s'ensuit que la parcelle en cause constituait bien un terrain pollué – et non contaminé – ne nécessitant aucun assainissement avant construction au sens de l'art. 32c LPE, et dont le

financement des frais d'élimination des matériaux d'excavation est soumis à l'art. 32b bis LPE. En conséquence, la voie civile est bien ouverte et la compétence des tribunaux vaudois résultant du lieu de situation de l'immeuble en cause, sur le territoire de la commune de Renens, est donnée (art. 32b bis al. 2 LPE). d) Le Code de procédure civile est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1^{er} let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JdT 2010 III 11, p. 19). Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14). En l'espèce, la demande a été déposée le 26 septembre 2008, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966; RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Dès lors, il convient d'appliquer celui-ci à la présente cause, dans sa version au 31 décembre 2010. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV; RSV 173.01) dans leur teneur en vigueur au 31 décembre 2010 sont également applicables. La Cour civile est compétente pour les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr. et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité (art. 74 al. 2 aLOJV). En l'occurrence, la valeur litigieuse est largement supérieure à 100'000 fr., de sorte que la compétence de la cour de céans est donnée. III. Le demandeur a déclaré réduire ses conclusions à 1'239'884 fr. 06 dans son mémoire de droit. Selon l'art. 268 CPC-VD, toute modification, réduction ou augmentation de conclusions est faite par requête, notifiée par le juge à la partie adverse, ou par dictée au procès-verbal. L'art. 21 CPC-VD dispose cependant que seuls les exploits, les demandes et les dispositifs sont notifiés, les autres actes étant, sauf dispositions légales contraires, communiqués par la voie jugée la plus expédiente. En l'espèce, la défenderesse n'a pas agi dans les formes requises. Le mémoire de droit de la défenderesse n'est pas une requête. La réduction n'est pas opérante, de sorte que la cour tiendra seulement compte des conclusions prises par le demandeur dans sa réplique du

E. 15

ad art. 32b bis LPE) prévu à l'alinéa 3. L'auteur de l'avis de droit produit par le demandeur soutient que le fait que le détenteur d'un site pollué acquis entre 1972 et 1997 assume les coûts d'élimination des frais d'excavation parce qu'il construit lui-même sur son terrain et enlève des matériaux d'excavation pollués d'une part, ou parce qu'il a l'obligation contractuelle ou légale de le faire d'autre part, est indifférent. La défenderesse fait valoir qu'il ne se justifie en aucune manière d'élargir le cercle des personnes légitimées à agir au sens de l'art. 32b bis LPE à l'ancien détenteur de l'immeuble, sans quoi la limite temporelle prévue à l'al. 1^{er} let. c de cette disposition serait vidée de toute portée au mépris de la sécurité du droit, ce que le législateur n'aurait pas pu objectivement vouloir. Elle plaide également que rien ne justifie de traiter le demandeur comme s'il n'avait pas vendu l'immeuble. Le demandeur a déclaré au cours de sa plaidoirie qu'il ne fondait pas sa légitimation active sur sa qualité d'ancien détenteur de l'immeuble. La cour de céans, qui applique le droit d'office (*iura novit curia*), se doit néanmoins d'examiner brièvement cette question. En premier lieu,

il apparaît que l'hypothèse selon laquelle la légitimation active appartiendrait encore à l'ancien détenteur de l'immeuble sur la base de ses engagements lors de la vente de celui-ci ne trouve aucun appui solide dans la doctrine. En effet, hormis Rüegg (cité supra, consid. IV c) aa)), qui semble l'admettre dès lors qu'il se réfère au "früherer Inhaber" sans toutefois s'en expliquer, même l'auteur de l'avis de droit produit par le demandeur ne traite pas de cette problématique dans son commentaire de l'art. 32b bis LPE (Romy, op. cit., n. 1 ss ad art. 32b bis LPE). Une telle hypothèse irait, en outre, à l'encontre du texte de la loi, qui légitime le détenteur "qui enlève des matériaux provenant d'un site pollué", soit le détenteur actuel (Trüeb, op. cit., p. 638), et non l'ancien détenteur ou encore tout détenteur qui aurait été lésé du fait de la pollution. D'ailleurs, la loi exige notamment que les travaux d'excavation soient nécessaires (art. 32b bis al. 1 let. b LPE). Ainsi, légitimer l'ancien détenteur à agir reviendrait à accorder une protection rétroactive à un, voire même plusieurs propriétaires successifs qui se prétendraient lésés, alors même que c'est un acquéreur ultérieur qui enlèverait les matériaux pollués, pour des travaux qui doivent être nécessaires. Or, si l'art. 32b bis LPE consacre une application – limitée – du principe de causalité, il n'a pas pour but de s'immiscer dans les relations de droit privé (cf. supra, consid. IV d) bb)), ce qui se produirait précisément dans un tel cas. Au surplus, le législateur a voulu limiter l'application de l'art. 32b bis LPE aux cas où le propriétaire a acquis l'immeuble entre le 1^{er} juillet 1972 et le 1^{er} juillet 1997 (let. c). On peut en déduire, a contrario, qu'il n'a pas voulu accorder de protection au propriétaire qui s'est dessaisi de son immeuble après cette dernière date. En définitive, une interprétation extensive de la notion de détenteur en ce sens qu'elle couvrirait l'ancien détenteur de l'immeuble n'est justifiée ni au regard de la loi, ni de sa genèse, ni de son but, ni encore des conditions qu'elle pose. g) Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que le défendeur n'est pas légitimé à agir au sens de l'art. 32b bis LPE, de sorte que ses conclusions doivent être rejetées en tant qu'elles se fondent sur cette disposition. V. a) Par surabondance, la Cour civile constate que, si les conditions posées par l'art. 32b bis al. 1 let. b et c LPE apparaissent réalisées, puisque l'élimination des matériaux pollués était nécessaire selon l'appréciation faite par le SESA dans son rapport du 23 janvier 2007 et que le demandeur est devenu propriétaire de l'immeuble le 3 février 1988, la condition posée par l'art. 32b bis al. 1 let. a LPE doit être examinée plus avant. b) Selon la plupart des auteurs, il appartient au demandeur de prouver qu'il n'a pas obtenu une remise sur le prix (art. 8 CC; Romy, op. cit., n. 13 ad art. 32b bis LPE; Trüeb, op. cit., p. 645; Rüegg, op. cit., p. 111). D'un avis contraire, Chaulmontet considère qu'il appartiendrait au défendeur d'apporter cette preuve, s'agissant d'une condition négative (Chaulmontet, op. cit., n. 952 p. 378). Cela irait toutefois à l'encontre de la volonté du législateur. En effet, lors du second tour d'élimination des divergences, les représentants de la Commission ont expressément exposé que le propriétaire du terrain pollué devrait prouver (nachweisen) ne pas avoir touché d'indemnité (BO CN 2005 N 1106 s., Rechsteiner, Reymond), ce qui n'a suscité aucun commentaire particulier. Chaulmontet est toutefois d'avis qu'il faut admettre qu'il y a remise de prix dès que l'acheteur savait ou aurait dû savoir que le terrain était pollué, indépendamment du fait qu'une remise de prix effective ait eu lieu; une telle connaissance ne justifierait plus que l'acheteur puisse s'en prendre au responsable des années plus tard, sans compter que cela influence nécessairement le prix de vente (Chaulmontet, op. cit., n. 941 pp. 373 s.). La prise en charge des frais de dépollution équivaut économiquement à une remise de prix, dans la mesure où la contre-prestation reçue par le vendeur – le prix de vente – est diminuée du montant des frais de dépollution (Romy, op. cit., n. 29 ad art. 32b bis LPE; Rüegg, op. cit., p. 109). c) Le premier expert judiciaire a

constaté que la valeur vénale du terrain était de 1'950'000 fr. à l'époque de la vente précitée – soit le prix que le demandeur a payé à la défenderesse pour l'acquisition de l'immeuble – et non de 9'000'000 francs. Cette estimation repose notamment sur la constructibilité du terrain, qui, à dire d'expert, a pris de la valeur après l'adoption du plan de quartier "[...]". L'expert a également relevé que, malgré l'absence de registre des sites pollués à cette époque, le site devait comporter des signes évidents de pollution aux hydrocarbures notamment, comme presque la plupart des sites industriels. Il a constaté que des mesures d'assainissement devaient régulièrement être effectuées. Il est donc évident que l'expert a tenu compte de la pollution du terrain pour estimer sa valeur, comme l'avait d'ailleurs retenu le juge instructeur lorsqu'il a rejeté la requête en complément d'expertise formulée par la défenderesse. En outre, il résulte de l'instruction que les parties à la vente avaient conscience de la pollution affectant le terrain, ou à tout le moins du risque d'une telle pollution. En effet, le demandeur ne pouvait pas ignorer les activités qui y avaient été menées par la défenderesse, alors qu'il était sur le point d'acquérir un terrain sur lequel se dressaient notamment un silo et quai, une halle à bois, une halle de manutention, plusieurs citernes et une station de lavage. Dans l'acte du 29 janvier 1988 valant réquisition de transfert, la défenderesse s'engageait d'ailleurs à mettre hors service et à ses frais les citernes sises sur le bien-fonds vendu et à vidanger toutes les fosses et séparateurs. De surcroît, comme cela vient d'être exposé, l'expert a relevé que le site devait comporter des signes évidents de pollution, comme la plupart des sites industriels. Enfin et surtout, les parties ont convenu par acte de vente du 20 octobre 1986 (auquel se réfère expressément l'acte de transfert du 29 janvier 1988) que la parcelle, dont Q. _____ SA – représentée par le demandeur – déclarait avoir parfaite connaissance de l'état actuel, serait transférée sans aucune garantie quelconque, notamment quant à la nature du sol. Cette dernière précision n'est pas anodine et doit sans conteste être considérée comme concernant la problématique de la pollution. L'acte prévoyait au surplus la possibilité pour l'acquéreuse de procéder par avance à des sondages à ses frais et sous sa responsabilité. L'ensemble de ces éléments établissent que les parties étaient conscientes de la pollution de la parcelle (ou d'un tel risque) au moment de la vente déjà, et qu'elles en ont tenu compte dans le cadre de la fixation du prix. A cet égard, l'absence de tout document attestant d'une remise de prix due à la pollution du terrain n'est pas décisive, le contraire étant établi. Il s'ensuit que le demandeur n'apporte pas la preuve de l'absence d'une remise de prix, comme il lui incombait de le faire, de sorte que la condition prévue par l'art. 32b bis al. 1 let. a LPE n'est pas remplie. Au demeurant, si l'on devait suivre l'avis minoritaire de Chaulmontet (cf. supra, consid. V b)), selon lequel il appartenait à la défenderesse et non pas au demandeur de prouver l'absence de toute remise de prix, il y aurait alors lieu de constater que le demandeur savait ou aurait dû savoir que le terrain était pollué, ce qui ferait présumer une remise de prix selon l'avis de ce même auteur. Au vu de ce qui précède, à supposer que le demandeur soit légitimé à agir au sens de l'art. 32b bis LPE, ce qui n'est pas le cas, ses conclusions prises à l'encontre de la défenderesse devraient néanmoins être rejetées en tant qu'elles se fondent sur cette disposition, pour ce second motif. VI. Par surabondance encore, la Cour civile constate que l'acte de vente conclu entre les parties le 20 octobre 1986 prévoyait que la parcelle serait transférée dans son état actuel, sans aucune garantie quelconque, notamment quant à la nature du sol. Il se pose, dès lors, la question de la validité de cette clause, notamment au regard de l'art. 32b bis LPE. a) Les règles sur la garantie pour les défauts de la vente mobilière (art. 197 ss CO) s'appliquent par analogie à la vente immobilière (art. 221 CO; ATF 131 III 145 consid. 3, JdT 2007 I 261; TF

4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). En vertu de l'art. 197 al. 1 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur, tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure. Il répond de ces défauts, même s'il les ignorait (art. 197 al. 2 CO). Les clauses exclusives ou limitatives de garantie sont nulles si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose (art. 199 CO). L'invalidité de la clause d'exclusion suppose d'abord que le vendeur a connu l'existence des défauts, car la dissimulation est un comportement intentionnel. Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (TF 4A_492/2012 du 22 novembre 2012 consid. 3; TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1 et les références citées; TF 4A_196/2011 du 4 juillet 2011 consid. 3). Le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont le vendeur avait promis l'existence ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4A_321/2007 du 3 décembre 2007 consid. 4.3; ATF 114 II 239 consid. 5, JdT 1989 I 162). Le vendeur répond d'abord des qualités promises, soit des assurances qu'il a pu donner à l'acheteur eu égard aux qualités de la chose. Il peut avoir positivement assuré que la chose présentait certaines qualités (ATF 109 II 24 consid. 4, JdT 1983 I 258) ou, négativement, que la chose ne souffrait pas de certains défauts (Venturi, Commentaire romand CO-I, 2 e éd., Bâle 2012, n. 11 ad art. 197 CO et les références citées). Le vendeur est également tenu des qualités attendues. Il s'agit des qualités qui n'ont pas été convenues entre les parties ou promises par le vendeur, mais sur lesquelles l'acheteur devait pouvoir compter selon les règles de la bonne foi. Comme les qualités promises, elles sont des éléments de l'accord; elles déterminent "ce que doit être la chose à livrer, même si elles sont généralement implicites". Pour que le vendeur soit tenu à garantie, il faut que le vice entraîne une diminution notable de la valeur ou de l'utilité de la chose (Venturi, op. cit., n. 16 ad art. 197 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, Les contrats spéciaux, 4 e éd., Zurich 2009, nn. 756 ss p. 112 et les références citées). A la différence du vendeur, il est nécessaire que l'acheteur ait ignoré le défaut au moment de la conclusion du contrat. Il appartient au vendeur de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut (Venturi, op. cit., nn. 1 s. ad art. 200 CO; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 763, p. 112). L'art. 200 CO précise que le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (al. 1); il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir lui-même en examinant la chose avec une attention suffisante (al. 2). Toutefois, lorsque le vendeur a donné l'assurance qu'un défaut donné n'existait pas ou promis qu'une qualité était présente, il sera tenu à garantie, même si l'acheteur aurait pu déceler le vice en vérifiant la chose (ATF 81 II 56 consid. 2c, JdT 1955 I 562; TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3d; Tercier/Favre/Zen-Ruffinen, op. cit., n. 766, p. 113). b) Les règles sur la garantie des défauts sont de droit dispositif, de sorte que les parties peuvent y déroger, expressément ou tacitement, notamment par des clauses exclusives ou limitatives de responsabilité (ATF 95 II 119 consid. 4, JdT 1970 I 238; Venturi, op. cit., nn. 31 et 35-38 ad Introduction aux art. 197-210 CO). Elles peuvent ainsi soumettre la garantie à des conditions plus restrictives que celles prévues par la loi. Elles peuvent par exemple restreindre la notion de défaut, en exigeant qu'il soit la conséquence d'un vice de conception ou de fabrication uniquement, ou en exigeant la faute du vendeur; les parties peuvent aussi restreindre les conditions d'exercice de l'action, par exemple en mettant en place une procédure contraignante de vérification. Elles peuvent aussi restreindre les droits dont dispose l'acheteur; il est ainsi fréquent, dans le commerce des machines ou des voitures, de limiter la garantie au droit au remplacement de la chose ou à

sa réparation. La clause est alors à la fois extensive de garantie, puisqu'elle confère à l'acheteur une prétention inconnue de la loi (le droit à la réparation) et exclusive, car elle supprime la possibilité de demander une réduction du prix ou la résolution du contrat (ATF 107 II 161 consid. 6c, JdT 1981 I 582; ATF 95 II 119 consid. 4, JdT 1970 I 238; TF 4A_619/2013 du 20 mai 2014 consid. 4.1). c) La détermination de la portée d'une clause excluant ou limitant la responsabilité du vendeur ressortit à l'interprétation du contrat. Une telle clause ne déploie ainsi d'effet que si elle correspond effectivement à la volonté des parties (ATF 126 III 59 consid. 5a, JdT 2001 I 144; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1; TF 4C.227/2003 du 9 décembre 2004 consid. 5.2.1; Tercier/Favre/Zen Ruffinen, op. cit., nn. 897 et 1088). Tel n'est pas le cas des simples clauses de style systématiquement intégrées dans les contrats plus par tradition que par volonté délibérée (par exemple : vente de l'immeuble "tel que vu"), sauf si les parties ont été rendues attentives à leur portée. Si ces clauses sont insérées dans des conditions générales acceptées globalement, leur validité est soumise à la règle de l'insolite, selon laquelle sont soustraites de l'adhésion censée donnée globalement toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée. Toutefois, en elles-mêmes, les clauses limitatives ou exclusives de garantie ne sont pas "insolites" (ATF 119 II 443 consid. 1a, JdT 1994 I 712, SJ 1994 637; ATF 107 II 161 consid. 6c, JdT 1981 I 582; Venturi/Zen Ruffinen, op. cit., n. 34 et 36 ad Intro art. 197-210 CO; Tercier/Favre/Zen Ruffinen, op. cit., nn. 892 et 895). Lorsque la volonté réelle et commune des parties ne peut être constatée, la clause en question doit être interprétée selon le principe de la confiance, qui consiste à dégager le sens que le destinataire d'une déclaration peut et doit lui attribuer selon le principe de la bonne foi, d'après le texte et le contexte, ainsi que les circonstances qui l'ont précédée ou accompagnée, à l'exclusion des événements postérieurs. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1, SJ 2010 I 317 et 393; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1, JdT 2008 I 74, SJ 2007 I 217; ATF 131 III 606 consid. 4.1, JdT 2006 I 126; ATF 130 III 417 consid. 3.2, JdT 2004 I 268, SJ 2004 I 533; ATF 129 III 118 consid. 2.5, JdT 2003 I 144). En cas de doute ou de contradiction, les clauses exclusives ou limitatives de garantie doivent être interprétées de manière restrictive, notamment dans le sens défavorable à celui qui a rédigé la clause (ATF 126 III 59 consid. 5a, JdT 2001 I 144; ATF 109 II 24 consid. 4, JdT 1983 I 258 et 1984 I 388, SJ 1963 540). En particulier, une clause exclusive de garantie ne couvre pas les défauts auxquels, objectivement, un acheteur raisonnable ne pouvait pas s'attendre de bonne foi; la clause ne vaut dès lors pas pour les défauts qui sortent totalement du cadre qui pouvait être envisagé au vu de l'ensemble des circonstances concrètes (ATF 130 III 686 consid. 4.3, JdT 2005 I 247, SJ 2005 I 105; ATF 126 III 59 consid. 4a et 5a, JdT 2001 I 144; ATF 107 II 161 consid. 6c et 6d, JdT 1981 I 582; TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2010 consid. 4.1; TF 4C.119/2005 du 25 août 2005 consid. 2). Selon la jurisprudence, un défaut ne tombe pas sous le coup d'une clause d'exclusion de la garantie d'après une interprétation objective lorsqu'il est totalement étranger aux éventualités avec lesquelles un acheteur doit raisonnablement compter (TF 4A_551/2010 du 2 décembre 2010 consid. 2.6; TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 consid. 4.1; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2; TF 4C.273/2006 du 6 décembre 2006 consid. 2.1; ATF 130 III 686 consid. 4.3 et 4.3.1, JdT 2005 I 247; ATF 126 III 59 précité consid. 4a et 5a, JdT 2001 I 144). Les circonstances du cas sont déterminantes à cet égard. Pour échapper à la clause d'exclusion de la garantie, le défaut inattendu doit

compromettre le but économique du contrat dans une mesure importante. La question est donc de savoir si l'acheteur doit envisager le défaut d'une nature déterminée dans l'ampleur alléguée; par exemple, celui qui acquiert une maison d'habitation ancienne doit normalement s'attendre à des défauts dus à l'humidité, mais pas à un point tel que ceux-ci rendent le logis inhabitable (TF 4A_529/2010 du 4 janvier 2011 consid. 4.1; TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.2; ATF 130 III 686 consid. 4.3.1 et les références citées et consid. 4.3.2, JdT 2005 I 247, SJ 2005 I p. 105). Ces clauses excluent non seulement le droit à la garantie pour les défauts, c'est-à-dire les droits déduits des art. 205 (action réhibitoire et en réduction du prix), 206 (remplacement de la chose vendue) et 208 (effet de la résolution) CO, mais aussi ceux fondés sur les art. 41 ss et 97 ss CO (ATF 120 II 58 consid. 3a, JdT 1994 I 754 ; ATF 107 II 161 consid. 7a et 8a, JdT 1981 I 582). d) L'art. 32b bis LPE ne constitue pas une prescription de droit public, il s'agit d'une règle relevant du droit privé non impératif soumises aux règles générales du Code des obligations (Chaulmontet, op. cit., nn. 953 s. pp. 378 s.; Romy, op. cit., n. 12 ad art. 32b bis LPE; Rüegg, op. cit., p. 112). Ce dernier auteur soutient que les clauses d'exclusion de garantie valides font obstacle à l'application de l'art. 32b bis LPE dans tous les cas, y compris lorsque le vendeur responsable s'oppose à un tiers au contrat (par exemple en cas de ventes successives), sous peine de porter atteinte aux principes de la confiance et de l'interdiction de la rétroactivité des lois (Rüegg, *ibidem*). Selon Romy, l'art. 32b bis LPE a précisément pour but de créer un cas de rétroactivité, mais elle considère que de telles clauses devront être prises en compte par le juge lorsqu'elles sont doublées d'une réduction du prix de vente ou d'un autre dédommagement (Romy, op. cit., n. 40 ad art. 32b bis LPE). Pour sa part, Trüeb est d'avis que les clauses d'exclusion de garantie, pour autant qu'elles soient exprimées clairement selon les règles applicables, créent des droits relatifs ne pouvant valoir qu'entre les parties au contrat et non à l'égard de tiers (Trüeb, op. cit., pp. 643 s.). Enfin, Chaulmontet propose une solution pragmatique consistant à déléguer la responsabilité des coûts de dépollution à l'acquéreur en cas de clause d'exclusion de responsabilité, de sorte que les acquéreurs suivants pourront se retourner contre ce dernier, qui supporterait alors le risque de la conclusion d'une telle clause (Chaulmontet, op. cit., nn. 958 à 960 pp. 380 s.). Si la question de savoir dans quelle mesure les clauses d'exclusion de garantie s'appliquent en cas d'acquisitions successives est controversée, il est largement admis que de telles clauses s'opposent à l'application de l'art. 32b bis LPE entre les parties au contrat de vente (Rüegg, op. cit., p. 112; Trüeb, op. cit., p. 644; implicitement Chaulmontet, op. cit., nn. 953 s. pp. 378 s.; apparemment contra Wagner Pfeifer, op. cit., n. 774 p. 181). Cette conception est conforme à la volonté du législateur qui partait du principe que, d'une part, si les coûts de dépollution étaient exclus par contrat, c'est que l'acheteur avait connaissance de la pollution, de sorte qu'il ne devait ensuite pas pouvoir se retourner contre le responsable (cf. supra, consid. IV d) bb)) et, d'autre part, que l'art. 32b bis LPE n'avait pas pour but de s'immiscer dans les relations de droit privé (cf. supra, consid. IV d) bb)). e) En l'espèce, comme cela a été exposé ci-dessus (cf. supra, consid. V c)), les parties à la vente avaient convenu d'une clause d'exclusion de garantie selon laquelle l'acheteuse, représentée par le demandeur, déclarait avoir parfaite connaissance de l'état actuel du terrain, qui serait transférée sans aucune garantie quelconque, notamment quant à la nature du sol. Le demandeur ne démontre pas que la défenderesse lui aurait frauduleusement dissimulé le risque que le terrain soit pollué lors de la vente. Il n'est pas non plus établi que la défenderesse aurait donné au demandeur l'assurance que le terrain n'était pas pollué. D'ailleurs, il ressort de l'instruction que le demandeur savait et aurait à tout le moins dû

savoir qu'un tel risque existait (cf. supra, consid. V c)). Il n'est donc pas relevant qu'aucun document n'atteste que la défenderesse aurait expressément attiré l'attention du demandeur au sujet de la pollution. En outre, on voit mal ce que la précision "notamment quant à la nature du sol" pouvait viser d'autre que cette problématique, malgré l'absence du terme "pollution". La clause se distingue donc d'une clause de style excluant tout défaut de manière générale. Enfin, il résulte des circonstances, notamment des activités exercées par la défenderesse sur la parcelle et de la présence de citernes sur celle-ci, qu'un tel défaut ne sortait aucunement du cadre envisageable par le demandeur. On ne se trouve donc pas en présence d'un défaut inattendu, même dans son ampleur. Au vu de ce qui précède, on doit retenir que, par acte authentique du

E. 20

octobre 1986 et imputable au demandeur selon acte du 29 janvier 1988, les parties ont, par une manifestation de volonté concordante, valablement exclu toute garantie en relation avec la vente du terrain en cause et en particulier avec le sol, y compris la pollution éventuelle de celui-ci. Dès lors que cette clause lie les parties à la présente procédure, celle-ci fait obstacle à l'application de l'art. 32b bis LPE, conformément aux avis de la doctrine majoritaire (cf. supra, consid. VI d)). Par conséquent, même si l'on devait admettre que le demandeur fût légitimé à agir et que les conditions de cette disposition eussent été réunies – ce qui n'est pas le cas – l'action devrait être rejetée pour ce troisième motif. VII. Le demandeur ne saurait, enfin, rechercher la défenderesse sous l'angle de la garantie pour les défauts en matière de vente immobilière. En premier lieu, il n'apporte pas la preuve de l'existence d'un défaut, puisque, comme cela a été exposé plus haut (cf. supra, consid. V c)), l'instruction démontre que les parties ont convenu d'une remise de prix. Or, dans un tel cas, il ne peut y avoir de défaut. Au surplus, le demandeur n'ignorait pas et ne pouvait ignorer lors de l'acquisition de l'immeuble, que celui-ci était pollué ou devait l'être (cf. supra, consid. V c)). Il ne peut donc pas se prévaloir d'un prétendu défaut dont il n'ignorait pas ou ne devait pas ignorer l'existence (art. 200 al. 1 et 2 CO). D'autre part, cela a également été exposé ci-dessus (cf. supra, consid. VI e)), les parties ont inséré une clause d'exclusion de garantie dans l'acte de vente du terrain, laquelle exclut valablement la responsabilité de la défenderesse notamment en ce qui concerne les défauts affectant la nature du sol. Celle-ci fait donc obstacle à toute action en garantie du demandeur. Une telle action serait, au demeurant, manifestement prescrite (art. 219 al. 3 CO), puisque le transfert de propriété a eu lieu le 3 février 1988 en exécution de l'acte de transfert du 29 janvier 1988 et que le demandeur n'a requis la poursuite de la défenderesse qu'en date du 31 août 2007, soit presque vingt ans plus tard. VIII. Au vu de l'ensemble de ce qui précède, force est de constater que les conclusions prises par le demandeur les 26 septembre 2008 et 15 juin 2009 doivent être rejetées. IX. a) Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC – tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC – tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 – RSV 270.11.5). Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC – tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 – RSV 270.11.6). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une

certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudre/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). b) Obtenant entièrement gain de cause, la défenderesse a droit à des dépens, à la charge du demandeur, qu'il convient d'arrêter à 71'266 fr., savoir : a) 45'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 2'250 fr. pour les débours de celui-ci; c) 24'016 fr. en remboursement de son coupon de justice.

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