L'avis de l'expert

Responsabilité en cas de site pollué

Me Florence Mennet

Notaire à Nyon, membre de l'ANV



Nous connaissons tous, près de chez nous, un vieux stand de tir ou une décharge désaffectée. En effet, on compte quelque 38 000 sites pollués en Suisse. Pour rappel, les sites pollués sont

Pour rappel, les sites pollués sont des lieux de stockage de déchets (par exemple des anciennes décharges), des sites d'exploitations (par exemple des périmètres industriels ou des stands de tir) ainsi que des lieux d'accidents (par exemple des déversements d'hydrocarbures). Les sites contaminés sont des sites pollués qui doivent être assainis. Un assainissement est nécessaire si le site engendre des atteintes nuisibles ou incommodantes ou s'il existe un risque concret que de telles atteintes apparaissent.

Les coûts d'assainissement d'un site contaminé peuvent être très élevés. De plus, lors de la gestion d'un site contaminé, ce n'est pas forcément celui qui est tenu de réaliser les mesures d'investigation, de surveillance et d'assainissement qui doit en assumer les coûts. Il convient



Les stands de tir font partie des sites pollués. CHANTAL DERVEY

donc de bien distinguer celui qui est tenu de fournir la prestation de celui qui en assume les coûts. En effet, les mesures requises (investigation, surveillances, assainissement) sont à la charge du détenteur du site, soit le propriétaire ou le locataire. Par contre, c'est le perturbateur (la personne à l'origine de l'assainissement) qui doit en assumer les coûts (principe du pollueur-payeur).

Si plusieurs personnes sont impliquées, les coûts sont partagés proportionnellement à leur responsabilité, en premier lieu le perturbateur par comportement (le véritable responsable) et ensuite le perturbateur par situation (le détenteur du site). Une répartition des coûts peut même être demandée à l'autorité compétente.

Au vu de ce qui précède, le changement de détenteur d'un site pollué mérite une attention toute particulière. L'ancien exploitant doit être conscient qu'il peut être amené à participer aux coûts d'assainissement comme perturbateur par comportement et le nouveau détenteur en tant que simple perturbateur par situation. Les parties peuvent certes convenir d'une répartition des coûts, voire d'une exclusion de responsabilité. Toutefois, l'Etat n'est en principe pas lié par de tels accords privés lorsqu'il rend une décision de répartition des coûts.

L'Etat de Vaud a établi un cadastre des sites pollués et des sites contaminés situés sur son territoire (www.geo.vd.ch) et permet ainsi de vérifier avant tout changement de détenteur si l'immeuble est inscrit au cadastre des sites pollués.

En effet, si la découverte de la pollution fait suite à une vente immobilière, le détenteur du site pollué peut vouloir se retourner contre le vendeur et invoquer les règles sur la garantie pour les défauts.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/ organisation/permanence/html

Chronique

Anita Horner, Head Residential Marketing chez immoveris, membre du comité de wipswiss*



Un chef-d'œuvre rassembleur

Comment réunir des femmes de différents horizons autour d'un même sujet? Des femmes venues de toute la Suisse et rassemblées par un réseau national, wipswiss, aux métiers aussi polyvalents que différents. Trouver un lieu d'excursion pouvant répondre aux attentes de chacune ne fut pas un exercice simple. Comment intéresser une avocate en droit immobilier, une responsable de courtage, une architecte et une conductrice de travaux autour d'un même sujet, sachant que, pour la plupart, c'est une traversée de la Suisse qu'elles doivent entreprendre pour se rendre en Suisse romande?

C'est presque naturellement que, pour appât, le choix s'est porté sur le Rolex Learning Center de l'EPFL. Un vrai chef-d'œuvre d'architecture intégrant des spécificités qui rappellent les règles du feng shui avec ses courbes, ses unicités, ses douces vagues. Il redéfinit tout ce que l'on pensait savoir sur la géométrie. Sa construction a forcément dû coûter quelques nuits blanches aux intervenants. Le résultat est tout aussi époustouflant qu'impressionnant, tant tout paraît simplement fluide et empli de lumière.

Finalement, il est tout comme ce réseau créé pour et par des femmes

Le Rolex Learning Center redéfinit tout ce que l'on pensait savoir sur la géométrie dirigeantes dans les branches immobilières à travers toute la Suisse. Lancé à Zurich en 2014, wipswiss compte aujourd'hui plus de 200 membres au total dans toutes les régions linguistiques. C'est grâce à la persévérance et à la conviction de ses fondatrices que nous pouvons toutes et tous contribuer à redéfinir ce que l'on croyait impossible ou trop compliqué. A la différence que, contrairement à une chose figée, les relations humaines peuvent à tout moment grandir et se développer en abordant des sujets qui, souvent, nous unissent, parfois nous divisent mais en tous les cas sont un miroir de notre rapport aux autres et à nousmêmes.

www.wipswiss.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi **Rédacteur en chef responsable** Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini, tél. 0213494382

laurent.buschini@24heures.ch **Courriel** Immo@24heures.ch

Annonces immobilières Mélanie Cornaz tél 02134

Mélanie Cornaz, tél. 0213495054 melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65 **Impression:** CIL Centre d'impression Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications romandes SA, avenue de la Gare 33, CP 585, 1001 Lausanne; tél. 021 349 44 44; directeur Serge Reymond, une publication de Tamedia AG. Indication de participations importantes selon article 322 CPS: CIL Centre d'Impression Lausanne SA, Homegate AG, LC Lausanne-Cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA