ATF 144 III 227 | TF, 15.03.2018, 4A_67/2017*

La notion de détenteur de l'immeuble prévue à l'art. 32b bis al. 1 LPE fait référence aux notions de droit privé. Il peut s'agir du propriétaire actuel de l'immeuble ou de celui qui est au bénéfice d'un droit réel limité, conférant par exemple la faculté de construire. La personne au bénéfice d'un droit personnel ne revêt en revanche pas la qualité de détenteur de l'immeuble. Ainsi, un contrat entre propriétaires reportant la prise en charge des frais d'assainissement sur l'ancien propriétaire n'exerce aucune influence sur la qualité pour agir de celui-ci.

Faits

Une société exerce le commerce de combustibles sur une parcelle dont elle est propriétaire. Il résulte de cet exercice une pollution de la parcelle. Cette parcelle, inscrite au registre des sites pollués, est vendue par la défenderesse à un acquéreur.

L'acquéreur obtient une autorisation pour construire un immeuble. L'autorisation impose que les matériaux pollués soient traités dans le cadre du projet de construction. L'acquéreur revend par la suite la propriété à un tiers en lui cédant le permis de construire et en s'engageant à prendre à sa charge tous les frais d'assainissement de la propriété. Des travaux d'assainissement du terrain pollué sont menés.

L'acquéreur ayant revendu la propriété ouvre action contre la société en paiement d'un montant destiné à l'élimination de matériaux du site pollué (art. 32b bis LPE). Les instances cantonales rejettent la demande.

L'acquéreur forme un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Celui-ci doit en particulier se prononcer sur la notion de « *détenteur d'un immeuble* » dans l'application de l'art. 32b bis LPE.

Droit

L'art. 32b bis al. 1 LPE, dont le titre marginal est « *Financement de l'élimination de matériaux d'excavation de sites pollués* », prévoit que « *Si le détenteur d'un immeuble*

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, il 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'élimination desdits matériaux dans les cas* [énoncés aux let. a, b et c] ».

Le Tribunal fédéral relève que l'art. 32b bis LPE institue une responsabilité civile de droit privé concernant les sites pollués qui ne doivent pas nécessairement être assainis. Cette responsabilité se distingue de celle de droit public, prévue à l'art. 32d LPE, laquelle porte sur les sites qui doivent nécessairement être assainis (cf. art. 32c LPE).

Le détenteur de l'immeuble a qualité pour agir en dommages-intérêts (art. 32b bis al. 1 LPE). Le Tribunal fédéral indique que la notion de détenteur en droit privé se distingue de celle en droit public. Ainsi, en droit public, le détenteur est celui qui a la maîtrise de fait sur les déchets, et ce peu importe les notions de droit privé de propriété ou de possession (cf. art. 31c al. 1 et 32 al. 1 LPE).

Le Tribunal fédéral retient que le terme de détenteur à l'art. 32b bis al. 1 LPE fait référence aux notions de droit privé, lesquelles concernent l'immeuble, et non pas les déchets. Revêt ainsi la qualité de détenteur d'immeuble le propriétaire actuel de celui-ci ou celui qui est au bénéfice d'un droit réel limité sur l'immeuble, conférant par exemple la faculté de construire. Ces notions de droit privé n'accordent en revanche pas la qualité de détenteur au titulaire d'un droit personnel.

En l'espèce, l'acquéreur n'est plus le propriétaire de l'immeuble au jour de l'ouverture de l'action, vu qu'il l'a revendu à un tiers. Il ne dispose par ailleurs d'aucun droit réel limité sur la parcelle, le droit de construire ayant été cédé au tiers. Le fait que l'acquéreur se soit engagé par contrat à éliminer les matériaux pollués n'est qu'un engagement personnel, sans influence sur la qualité pour agir prévue par la LPE.

Par conséquent, l'acquéreur ayant vendu la propriété n'a pas la qualité de détenteur de l'immeuble d'après l'art. 32b bis al. 1 LPE et ne dispose dès lors pas de la légitimation active pour introduire une action en dommages-intérêts contre la société.

Partant, le recours est rejeté.

Proposition de citation : Tobias Sievert, La notion de détenteur de l’immeuble (art. 32b bis LPE), in: https://lawinside.ch/599/