

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 septembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Perrot et Mme Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Pache

\*\*\*\*\*

**Art. 32b bis LPE**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, à Bangkok, contre le jugement rendu le 2 novembre 2015 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant l'appelant d'avec **P.**\_\_\_\_\_, à Bâle, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 2 novembre 2015, dont les considérants motivés ont été adressés aux parties pour notification le 30 mai 2016, la Cour civile du Tribunal cantonal a rejeté les conclusions prises par le demandeur B.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse P.\_\_\_\_\_, selon demande du 26 septembre 2008 et réplique du 15 juin 2009 (I), a arrêté les frais de justice à 47'553 fr. pour le demandeur et à 24'016 fr. pour la défenderesse (II) et a dit que le demandeur verserait à la défenderesse le montant de 71'266 fr. à titre de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que le demandeur n'était pas fondé à agir selon l'art. 32b bis LPE (loi sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 ; RS 814.01) en vertu d'une maîtrise juridique qu'il aurait eue ou conservée sur la parcelle dont il était l'ancien propriétaire. En outre, la maîtrise de fait dont il se prévalait à l'époque des travaux ne pouvait que lui avoir été rétrocédée par le nouveau propriétaire de la parcelle, qui ne remplissait pas les conditions de l'art. 32b bis LPE. Partant, bien qu'une partie de la maîtrise sur l'immeuble ait à nouveau été confiée au demandeur, il ne pouvait plus se prévaloir du fait qu'il remplissait les conditions antérieurement à la vente. Les premiers juges ont également retenu qu'il était établi 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 avaient tenu compte dans le cadre de la fixation du prix. Les premiers juges ont également retenu que, par acte authentique du 20 octobre 1986 et opposable au demandeur selon acte de « désignation de nommables et réquisition de transfert notariée » du 29 janvier 1988, les parties avaient, par une manifestation de volonté concordante, valablement exclu toute garantie en relation avec la vente du terrain en cause et en particulier eu égard à la nature du sol, y compris la pollution éventuelle de celui-ci. Ils ont considéré que le demandeur ne saurait rechercher la défenderesse sous l'angle de la garantie pour les défauts en matière de vente immobilière, dès lors qu'il n'apportait pas la

preuve de l'existence d'un défaut et que les parties avaient inséré une clause d'exclusion de garantie dans l'acte de vente du terrain, une éventuelle action en garantie du demandeur étant au demeurant manifestement prescrite (art. 219 al. 3 CO), puisque le transfert de propriété avait eu lieu le 3 février 1988 en exécution de l'acte de transfert du 29 janvier 1988 et que le demandeur n'avait requis la poursuite de la défenderesse qu'en date du 31 août 2007, soit presque vingt ans plus tard.

**B.**           **a)** Par acte du 29 juin 2016, B.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que P.\_\_\_\_\_ (anciennement [...]) soit reconnu son débiteur et lui doive immédiat paiement d'un montant de 1'320'781 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2007, que l'opposition au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Bâle-Ville, notifié à P.\_\_\_\_\_ à sa requête, soit définitivement levée à hauteur de 1'320'781 fr. 50 en capital et intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2007, les frais judiciaires de première instance étant mis à la charge de P.\_\_\_\_\_ et des dépens lui étant alloués. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à la Cour civile pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

**b)** Le 9 septembre 2016, P.\_\_\_\_\_ a requis l'application de l'art. 99 al. 1 let. a CPC et a requis que l'appelant fournisse des sûretés en garantie du paiement des dépens, au vu de son domicile à l'étranger.

**c)** Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

**C.**           La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1. a)** Du 6 juillet 1998 au 26 novembre 2003, le demandeur B.\_\_\_\_\_ a été l'administrateur président avec signature individuelle de la société [...], inscrite au registre du commerce le 19 mars 1957, dont le but est "application de méthodes rationnelles de coordination dans les domaines de la technique et des affaires; toutes études, projets, devis, expertises, conseil, surveillance, constructions et réalisations de bâtiments, usines, fabriques, installations et travaux divers, etc."

**b)** La défenderesse P.\_\_\_\_\_ était une société coopérative dont le siège se trouvait à Bâle et dont le but social était notamment de promouvoir les intérêts économiques et sociaux de ses membres, par l'exercice d'activités commerciales de toutes sortes. A l'origine, elle avait été inscrite sous la raison sociale "P.\_\_\_\_\_ Vaud Chablais Valaisan" et son siège était à Renens. Le 3 janvier 2001, elle a transféré son siège à Bâle et a changé sa raison sociale pour "P.\_\_\_\_\_ [...]", puis pour "P.\_\_\_\_\_" le 2 février 2001, puis encore pour "P.\_\_\_\_\_ [...]" le 6 février 2009.

La société coopérative P.\_\_\_\_\_ (ou en français P.\_\_\_\_\_) a repris les actifs et passifs de la société P.\_\_\_\_\_ [...] précitée le 6 mai 2013 ; elle a également son siège à Bâle et a un but similaire.

**2. a)** La défenderesse a été propriétaire de la parcelle n° F.\_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de Renens (ci-après : le terrain, la parcelle ou l'immeuble) jusqu'au 3 février 1988. Dès l'été 1956, elle a obtenu un permis de construire, sur ce terrain, pour un dépôt de charbon, un dépôt de bois, un bâtiment administratif et d'habitation, un hall de manutention de mazout incluant une station de pompage et un poste de chargement de camions, ainsi que deux citernes aériennes à mazout de 500 m<sup>3</sup> chacune. Par la suite, elle a encore obtenu un permis de construire pour une station-service et deux citernes au cours de l'été 1959, un permis de construire pour deux citernes à benzine souterraines de 80 m<sup>3</sup> chacune en 1961 et un permis de construire pour une station de lavage avec dépôt d'huile en 1965.

**b)** Par lettre-rapport du 3 septembre 1970 adressée à H. \_\_\_\_\_ - dont il n'est pas contesté qu'il s'agissait de la défenderesse -, à la suite d'une inspection du 4 août 1970, l'Inspecteur cantonal vaudois des eaux a confirmé des mesures d'assainissement à exécuter pour l'adaptation des installations du dépôt aux exigences fixées par deux ordonnances des 27 décembre 1967 et 15 septembre 1969 du Département fédéral de l'intérieur sur la protection des eaux contre leur pollution par des combustibles et carburants ou autres produits liquides entreposés pouvant altérer les eaux. Il a notamment relevé, s'agissant du poste de dépotage des wagons-citernes comportant deux bouches pour l'huile et une bouche pour l'essence, que cette place de transvasement n'était pas conforme aux exigences en matière de protection des eaux, le sol entre la voie et les tuyauteries de transvasement étant fortement imprégné de mazout. Il a ainsi demandé que la place de dépotage des wagons-citernes soit pourvue d'une dalle en béton armé concave, avec revêtement étanche à l'huile, placée entre le rail extérieur et la clôture côté lac, ceci sur une distance de 40 m environ, soit de l'aiguillage [...] jusqu'au butoir en fin de voie.

Le 9 février 1972, la défenderesse a obtenu un permis de construire pour des mesures d'assainissement dans le cadre de la protection des eaux et un permis d'utiliser le 1<sup>er</sup> août 1973.

Par lettre du 16 mai 1973 à H. \_\_\_\_\_ - dont il n'est pas davantage contesté qu'il s'agissait de la défenderesse -, l'Inspecteur cantonal des eaux a relevé que tous les travaux d'assainissement prescrits dans son courrier précité avaient été exécutés.

**3. a)** Par acte de vente à terme et droit d'emption du 20 octobre 1986, la société P. \_\_\_\_\_ [...] a vendu à la société M. \_\_\_\_\_ SA ou ses nommables la parcelle n° F. \_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de Renens, qui comportait alors notamment un bâtiment administratif, un silo, deux halles, deux citernes, une station de lavage et une place de jardin de 4'534 m<sup>2</sup>. Cette parcelle, vendue pour le prix de 1'950'000 fr., était grevée de trois cédulas hypothécaires constituées en 1963 et 1974, totalisant la somme de 9'798'000 francs. L'acte de vente précisait que la

parcelle devrait être libérée de ces gages immobiliers au jour de la signature de la réquisition de transfert de propriété. Il prévoyait encore que la parcelle serait transférée dans son état actuel, dont l'acheteuse déclarait avoir parfaite connaissance, sans aucune garantie quelconque, notamment quant à la nature du sol. L'art. 9 par. 2 précisait que M. \_\_\_\_\_ SA était d'ores et déjà autorisée à faire des sondages, à ses frais et sous sa responsabilité, moyennant remise en état des lieux et pour autant que cela n'entraîne aucune gêne pour le locataire actuel, ce dernier devant être avisé 15 jours à l'avance, par écrit, du début des sondages. L'acte de vente ne prévoyait pas pour M. \_\_\_\_\_ SA l'obligation de procéder à de tels sondages, ni que le fait qu'elle s'en dispense ait un effet quelconque sur les clauses de garantie pour les défauts. Il ne contenait pas de clause se référant expressément à la pollution. Aucun document n'atteste que la défenderesse aurait expressément attiré l'attention de l'acquéreur au sujet de la pollution de la parcelle en cause, ni que ce dernier aurait expressément obtenu une remise de prix de ce fait.

**b)** Par acte notarié intitulé "désignation de nommables et réquisition de transfert" du 29 janvier 1988, M. \_\_\_\_\_ SA, qui n'est jamais devenue propriétaire de la parcelle n° F. \_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de Renens, a désigné son nommable en la personne du demandeur. Par cet acte, signé par la défenderesse, qui y était désignée par son ancienne raison sociale P. \_\_\_\_\_ [...], la propriété de la parcelle en cause a été directement transférée au demandeur. Ce document prévoyait notamment que M. \_\_\_\_\_ SA cédait gratuitement au demandeur les droits résultant de l'acte de vente à terme et droit d'emption du 20 octobre 1986 précité. Il était également mentionné que le demandeur reprenait, dans les mêmes limites, les engagements résultant de cet acte, à la décharge de M. \_\_\_\_\_ SA. La défenderesse s'engageait "à mettre hors service et à ses frais les citernes sises sur le bien-fonds vendu et à vidanger toutes les fosses et séparateurs". Par cet acte, les parties ont requis le transfert de la propriété immobilière de la parcelle, qui a été inscrit au Registre foncier le 3 février 1988.

**4.** Le 3 décembre 1997, le plan de quartier [...], sur lequel se trouve le terrain litigieux, a été approuvé par le conseil communal.

**5.** Le 23 décembre 1998, la commune de Renens a écrit à M. \_\_\_\_\_ SA, à l'attention du demandeur, une lettre qui relevait que la surface de la parcelle n° F. \_\_\_\_\_ n'était pas en ordre concernant la loi sur la protection des eaux. Il y était relevé que, bien qu'elle soit au bénéfice d'un permis de démolir, il était indispensable que les activités qui s'y déroulaient encore respectent l'environnement et les prescriptions relatives à cette activité. Pour cela, le demandeur était notamment invité, d'ici au 31 janvier 1999, à débarrasser les déchets sur le talus nord et au pied de celui-ci, à évacuer les véhicules non immatriculés et accidentés de la surface sise devant l'atelier au Nord et Nord-Est, cet endroit pouvant être utilisé pour garer des véhicules avec plaques de contrôle, clients ou employés par exemple, à faire évacuer par une entreprise agréée les bidons et estagnons d'huile de vidange traînant un peu partout sur la parcelle, à créer un bac de rétention général pour les fûts d'huile et autres liquides polluants à l'intérieur de l'atelier et à évacuer les deux citernes de ménage de 2'000 l. ou les mettre à l'abri, soit à l'intérieur soit à l'extérieur, avec chacune un bac de rétention d'une capacité de 100%.

**6.** La parcelle n° F. \_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de Renens a été inscrite au registre des sites pollués à la fin de l'année 2003. Le 3 novembre 2003, le Service des eaux, sols et assainissement du canton de Vaud (ci-après : SESA) a notamment écrit ce qui suit au demandeur :

"(...) les activités qui ont été effectuées sur votre site justifient son inscription au cadastre des sites pollués. Toutefois, les caractéristiques environnementales de ce dernier (géologie, hydrogéologie, importance des biens à protéger, etc...) sont telles qu'il ne menace potentiellement aucun domaine de l'environnement.

L'inscription comportera donc les éléments suivants :

- Emplacement : commune de Renens, parcelle no. F. \_\_\_\_\_
- Activité à l'origine de la pollution probable : anciennement OK P. \_\_\_\_\_, commerce de carburant, de 1955 à nos jours.

- Investigations déjà réalisées : aucune
- Atteintes déjà constatées : aucune
- Bien à protéger (domaine de l'environnement menacé) : aucun

- Ce site ne nécessite ni surveillance ni assainissement.

En cas de travaux impliquant des terrassements, il y aura lieu de veiller au respect de filières conformes à l'Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets (OTD) pour l'élimination des déchets générés, qui devront être triés sur place. (...)"

**7. a)** Le 26 octobre 2006, l'architecte S.\_\_\_\_\_, du bureau d'architectes E.\_\_\_\_\_SA, a déposé auprès de la Municipalité de Renens, pour le compte du demandeur, une demande de permis de construire portant sur un immeuble commercial (rez) et administratif (4 étages) avec parking de 256 places (sur trois niveaux de sous-sol) sur la parcelle précitée.

**b)** Le 23 janvier 2007, la Centrale des autorisations CAMAC du Département des infrastructures de l'Etat de Vaud a adressé à la Municipalité de Renens un rapport qui relevait que le Service des eaux, sols et assainissement, Division assainissement, Section assainissement industriel (SESA-AI5) délivrerait l'autorisation spéciale requise à la condition que lors des travaux d'excavation, il soit veillé au respect des filières de traitement et d'élimination des déchets générés, ceux-ci devant être triés sur place, conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD). En outre, si des matériaux pollués étaient découverts pendant les travaux, le SESA devait en être immédiatement averti. Il était également mentionné qu'en cas de dépôt de déchets dans des sites non appropriés, l'évacuation, les frais d'analyses, les retards, etc. seraient à la charge du maître de l'ouvrage.

**c)** Par lettre du 16 février 2007 adressée à E.\_\_\_\_\_SA, la Municipalité de Renens a informé l'architecte S.\_\_\_\_\_ qu'elle avait décidé, lors d'une séance du 2 février 2007, d'octroyer le permis de construire sollicité. Le demandeur a ainsi obtenu un permis de construire n° [...] du 2 février 2007 relatif à la construction d'un immeuble commercial et administratif avec parking souterrain après démolition des bâtiments existants.

**8. a)** Par acte de vente du 20 février 2007, le demandeur a vendu la parcelle n° F.\_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de Renens à

K.\_\_\_\_\_AG, pour le prix de 9'500'000 francs. La parcelle ne comportait alors plus de bâtiment administratif et la place jardin avait une superficie de 4'706 m<sup>2</sup>. L'acte de vente précité prévoyait notamment ce qui suit :

"(...)

**2.- Etat matériel et juridique (...)**

En cas de pollution du sol, le vendeur s'engage à prendre à sa charge tous frais de dépollution. A cet effet, le vendeur remet à l'acheteur une garantie bancaire de cinq cent mille francs (Fr. 500'000.-) de la [...], succursale de Lausanne. Cette garantie, échéant le trente septembre deux mille sept, sera libérée sur instructions de A.\_\_\_\_\_SA, en accord avec l'acheteur. Toutefois, l'acheteur autorise d'ores et déjà le vendeur à se retourner contre ses propres vendeurs. (...)

**5.- Divers (...)**

Le vendeur cède à l'acheteur tous les droits sur le permis de construire définitif et exécutoire délivré par la Commune de Renens en février deux mille sept. (...)"

**b)** Le demandeur a cédé le permis de construire du 2 février 2007 à K.\_\_\_\_\_AG, qui a repris et réalisé le projet de construction tel qu'il avait été établi par ce dernier, respectivement par son mandataire E.\_\_\_\_\_SA. Le demandeur a mis en relation K.\_\_\_\_\_AG avec A.\_\_\_\_\_SA, entreprise générale chargée de la réalisation du projet. Cette dernière a été mandatée pour ce projet de construction, qui nécessitait l'élimination de matériaux pollués de la parcelle en cause.

Lorsqu'il était encore propriétaire de cette parcelle, le demandeur a arrêté l'étendue de l'excavation nécessaire, dans la mesure où il a collaboré à l'établissement des plans.

**9. a)** La société K.\_\_\_\_\_AG a notamment mandaté la société N.\_\_\_\_\_SA, afin qu'elle réalise un diagnostic de la pollution des matériaux de démolition, des matériaux d'excavation ainsi que des eaux de pompage et qu'elle élabore les procédures de gestion de ces éléments si des pollutions étaient confirmées. Cette société a délivré un rapport du 6 mars 2007 intitulé "Projet Plan Léman Parcelle n° F.\_\_\_\_\_ Diagnostic préliminaire de pollution procédures de gestion des eaux et déchets particuliers de chantier en phase de démolition, terrassement et travaux spéciaux" (ci-après : diagnostic préliminaire de pollution).

**b)** Ce rapport précise que la défenderesse a exercé jusqu'au 3 février 1988 une activité de commerce de gros de combustibles sur la parcelle en cause. Elle y a exploité une station de trains et de dépotage depuis les voies [...], présentant toutes deux une forte probabilité de pollution de faible intensité. Elle y a également manutentionné du mazout, distribué du carburant, alimenté des citernes et exploité des citernes enterrées, un lavage de véhicules, un dépôt d'huile, un déshuileur et des dépoteurs. Selon le rapport, avant l'année 1999 et jusqu'au mois de janvier 2007, la parcelle a été occupée par une brocante et un dépôt de climatiseurs notamment. Les activités de réparation, de carrosserie, de vente de véhicules d'occasion y étaient alors également exercées. Le rapport fait état d'une forte probabilité de pollution de moyenne intensité par des fuites et égouttures liées aux activités de réparation, de carrosserie et de stockage de véhicules. Il précise en outre, s'agissant de l'activité exercée par la défenderesse, que celle qui présente le plus gros risque de pollution importante est celle de l'ancien dépotage d'hydrocarbures depuis les trains stationnant sur les voies ferrées jusqu'aux deux citernes aériennes qui étaient présentes sur le site. Cette activité qui a duré pendant trente ans a forcément engendré des fuites et égouttures à chaque transbordement. Le rapport relève également que les différents terrains de la parcelle sont pollués à divers degrés, certains présentant des pollutions chimiques et physiques multiples les classant comme matériaux pollués devant être éliminés en décharge contrôlée bioactive, d'autres révélant des pollutions physiques, mais aucune pollution chimique, ce qui les classe comme matériaux tolérés, et enfin certains ne présentant aucune pollution chimique ou physique. Il ressort d'un relevé géologique d'un forage complémentaire réalisé par la société [...] SA en 1997, annexé au rapport, qu'à une profondeur comprise entre 30 cm et 1 m, des traces d'hydrocarbures et de faibles émanations étaient décelées.

**10.** Les travaux de dépollution du terrain se sont déroulés entre les mois de mars et septembre 2007. La société N. \_\_\_\_\_ SA a à nouveau établi un rapport, daté du 20 février 2008, intitulé "Projet Plan Léman

parcelle n° F.\_\_\_\_\_ rapport de suivi environnemental de chantier" (ci-après : rapport de suivi de chantier). Selon l'annexe 2 de ce rapport, qui comprend les procès-verbaux des visites et contrôles de chantier, une forte odeur de mazout provenant vraisemblablement de l'ancienne zone de dépotage aérien a été détectée le 5 mars 2007 et encore le 13 mars suivant. Une importante pollution au mazout a été mise à jour dans un secteur particulier entre le 2 et le 6 août 2007.

Plusieurs actions ont été entreprises pour le traitement de cette pollution, notamment le pompage des liquides et de la boue pollués par la société C.\_\_\_\_\_SA entre les 2 et 6 août 2007.

Selon le rapport de suivi de chantier, sur un total de 37'756 m<sup>3</sup> de matériaux évacués de la parcelle, 21'859 m<sup>3</sup> étaient non pollués, 6'926 m<sup>3</sup> tolérés, 6'260 m<sup>3</sup> moyennement pollués (évacués à la décharge [...]) et 2'711 m<sup>3</sup> fortement pollués (évacués au centre de traitement [...]).

**11.** Il ressort de l'audition du témoin Y.\_\_\_\_\_, président du conseil d'administration de A.\_\_\_\_\_SA, que le demandeur avait dirigé toutes les opérations avec les différentes entreprises et mandataires aboutissant à la délivrance du permis de construire du 2 février 2007 de la Commune de Renens, qu'il avait poursuivi cette collaboration avec A.\_\_\_\_\_SA après la délivrance du permis de construire, notamment en ce qui concerne le déroulement du chantier, en particulier en sous-sol en relation avec la problématique de la pollution et qu'il avait eu une influence prépondérante, si ce n'était essentielle, sur toute la problématique liée à la décontamination et la dépollution de la parcelle en relation avec ce chantier. Le demandeur s'était ainsi rendu à de très nombreuses reprises sur le chantier et il avait particulièrement aidé et piloté A.\_\_\_\_\_SA dans le cadre de tout ce qui avait concerné la problématique de la dépollution et la décontamination de la parcelle. Après la délivrance des plans et la vente du terrain, le demandeur avait ainsi « piloté » la phase du chantier relative à l'excavation et de dépollution jusqu'à la fin des terrassements.

**12. a)** Par courrier recommandé de son conseil du 21 juin 2007, le demandeur a adressé à la défenderesse un avis des défauts qui se fondait sur le rapport du 6 mars 2007 et qui avait notamment la teneur suivante :

"(...) selon les investigations effectuées par la société N. \_\_\_\_\_ SA, la pollution survenue sur la parcelle F. \_\_\_\_\_ sise sur la Commune de Renens a été causée par l'activité de votre entreprise. Légalement, P. \_\_\_\_\_ a ainsi joué le rôle de "*perturbateur par comportement et par situation*" ce qui consacre son obligation de supporter en finalité les coûts d'assainissement de la parcelle. (...)"

La défenderesse n'a jamais répondu à cette correspondance.

**b)** Le 31 août 2007, le demandeur a adressé une réquisition de poursuite à l'Office des poursuites de Bâle-Ville contre la défenderesse, pour un montant de 3'000'000 fr. plus intérêts à 5% dès cette date. Un commandement de payer n° [...] du 4 septembre 2007 correspondant à ladite réquisition a alors été notifié à cette dernière, qui y a fait opposition totale. La cause de l'obligation mentionnée dans ces deux documents était "Domage et intérêts estimatifs consécutifs à la pollution affectant la parcelle F. \_\_\_\_\_ sise commune de Renens anciennement propriété de P. \_\_\_\_\_".

**13. a)** Selon un avis de débit daté du 1<sup>er</sup> octobre 2007, le demandeur a versé la somme de 478'597 fr. 70 en faveur de A. \_\_\_\_\_ SA constructions immobilières.

L'entreprise A. \_\_\_\_\_ SA a uniquement adressé au demandeur les factures en relation avec l'excavation de la parcelle en cause. Le 18 août 2008, elle lui a adressé une facture finale d'un montant total de 1'903'200 fr. 45, TVA comprise, dont encore à payer 1'424'602 fr. 75 pour les travaux de dépollution de la parcelle. Le demandeur lui a versé cette somme selon avis de débit du 18 septembre 2008.

Le 24 février 2009, A. \_\_\_\_\_ SA a encore facturé au demandeur la somme de 77'971 fr. 75 en relation avec des frais de dépollution supplémentaire des terres, soit des frais d'élimination en

décharge contrôlée d'éléments pollués aux hydrocarbures nouvellement découverts lors d'excavations.

**b)** L'entreprise [...] SA a effectué un contrôle complet des quantités de matériaux évacués de la parcelle, sur la base des quantités réceptionnées et facturées par les décharges concernées. Par lettre du 12 juillet 2011, cette société a relevé que l'élimination de la pollution aurait dû se monter à 1'788'294 fr. 33 TTC au total, montant auquel il faudrait ajouter la marge de A. \_\_\_\_\_ SA par 4 %.

**14**        **a)** Ensuite d'une requête de conciliation du 11 avril 2008 adressée par le demandeur au Juge de paix du district de Lausanne, les parties ont comparu à une audience du 12 août 2008, au cours de laquelle la conciliation a été tentée en vain. Le Juge de paix a ainsi délivré un acte de non-conciliation daté du 27 août 2008, qui a été envoyé aux parties à cette date.

**b)** Par demande du 26 septembre 2008 déposée par devant la Cour civile du Tribunal cantonal, B. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, à ce que P. \_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 1'903'200 fr. 45 plus intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2007 (I), l'opposition au commandement de payer n° [...] de l'Office des poursuites de Bâle-Ville notifié à P. \_\_\_\_\_ étant définitivement levée dans cette mesure (II).

Par réponse du 16 janvier 2009, la défenderesse P. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais, au rejet des conclusions de la demande.

**c)** Dans sa réplique du 15 juin 2009, le demandeur a réduit ses conclusions en ce sens que P. \_\_\_\_\_ soit reconnue sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 1'320'781 fr. 50 plus intérêts à 5% l'an dès le 31 août 2007 (I), l'opposition au commandement de payer n° [...] étant définitivement levée dans cette mesure (II).

Par duplique du 28 juillet 2009, la défenderesse a une nouvelle fois conclu au rejet.

**15. a)** En cours d'instance, une expertise a été confiée à Q.\_\_\_\_\_, régisseur et courtier en immeubles, afin qu'il détermine la valeur de la parcelle n° F.\_\_\_\_\_ du cadastre de la commune de Renens à la date de la vente à terme du 20 octobre 1986, respectivement à la date du transfert immobilier du 29 janvier 1988. Il a déposé un rapport d'expertise le 29 mars 2011 ; ses constatations et conclusions sont en substance les suivantes.

**aa)** A l'époque de la vente, la parcelle avait une surface totale de 6'033 m<sup>2</sup>, dont 4'534 m<sup>2</sup> de « place-jardin ». Elle comprenait un bâtiment administratif de 172 m<sup>2</sup>, un silo et quai de 697 m<sup>2</sup>, une halle à bois de 343 m<sup>2</sup>, une halle de manutention de 92 m<sup>2</sup>, deux citernes de 50 m<sup>2</sup> et une station de lavage de 95 m<sup>2</sup>. L'expert est parti du principe que les immeubles sis sur la parcelle, qui n'existaient plus à la date de la rédaction du rapport d'expertise, devaient être vétustes à l'époque de la vente. Pour procéder à son estimation, il a notamment pris en compte la situation de l'immeuble - en zone industrielle, bordant les voies [...] [...] et située au centre, à proximité des transports publics et de l'autoroute - qui constitue une source de nuisances relativement importante. Il a également tenu compte de la constructibilité du terrain au regard de la législation applicable. Ainsi, il a constaté que le terrain avait pris de la valeur après que le plan de quartier « Plan Léman P 36 » eut été adopté, soit entre les années 1997 et 1998. Par conséquent, il a conclu et confirmé que la valeur vénale correcte du terrain était de 1'950'000 francs.

**ab)** Dans son rapport, l'expert a également exposé que, bien que dans les années 1986-1988 il n'existât pas de registre informatisé des sites pollués, le site devait comporter des signes évidents de pollution aux hydrocarbures notamment, comme la plupart des sites industriels; il a

constaté que des mesures d'assainissement devaient régulièrement être effectuées.

**b)** Par requête du 12 juillet 2011, la défenderesse a requis un complément d'expertise tendant à ce que l'expert précise s'il s'était ou non fondé sur la pollution pour estimer la valeur de l'immeuble. Le 2 août 2011, le Juge instructeur de la Cour civile a rejeté cette requête, considérant qu'il était clair que l'expert en avait tenu compte.

**c)** Une autre expertise a été confiée à D.\_\_\_\_\_, ingénieure géologue, afin qu'elle se détermine sur un certain nombre d'allégués en relation avec la pollution de la parcelle en cause ainsi que sur les coûts liés à l'évacuation des matériaux pollués. Elle a déposé un rapport d'expertise le 29 mars 2011, dont il ressort en substance que la défenderesse était à l'origine de la pollution de la parcelle en cause, à l'exception d'une zone réduite, polluée par les activités qui s'étaient déroulées postérieurement à la vente du terrain au demandeur, la part de pollution résultant de l'activité de la défenderesse s'élevant à 98 % et celle du demandeur à 2%. Elle a en outre évalué le coût global résultant de l'élimination des matériaux excavés de la parcelle à 1'332'581 fr. TTC, ce montant correspondant uniquement aux coûts d'investigation et d'élimination des terres polluées, à l'exclusion de l'excavation et de l'évacuation des terres non polluées.

**16.** Les parties ont toutes deux déposé un mémoire de droit le 9 juin 2015. Dans son mémoire, le demandeur a déclaré réduire ses conclusions dans le sens que la défenderesse soit reconnue sa débitrice d'un montant de 1'239'884 fr. 06.

Les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues lors de l'audience de jugement du 2 novembre 2015.

**En droit :**

**1.**

**1.2** La voie de l'appel de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) est ouverte contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse en première instance dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Le délai d'appel est suspendu durant les fêtes judiciaires, soit en particulier du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

Interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 CPC) dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

**1.2** La prise de conclusions nouvelles en appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction. La loi pose deux conditions cumulatives. Les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies – soit qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification – et, cumulativement, qu'elles reposent sur des faits ou des moyens de preuves nouveaux (art. 317 al. 2 CPC ; Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 10-12 ad art. 317 al. 2 CPC).

En l'occurrence, l'appelant a réduit ses conclusions devant les premiers juges dans son mémoire de droit du 9 juin 2015 en ce sens qu'il ne réclamait plus qu'une somme de 1'239'884 fr. 06 à l'intimée. En appel, il a toutefois conclu, en substance, à ce que l'intimée soit reconnue débitrice du montant de 1'320'781 fr. 50, avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 août 2007, montant correspondant aux conclusions déjà réduites de sa réplique du 15 juin 2009. Ainsi, il apparaît que les conclusions prises par B.\_\_\_\_\_ en appel sont plus importantes que celles prises devant la Cour civile. L'appelant ne

démontrant pas que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réalisées, notamment que des faits nouveaux justifieraient cette augmentation, ses conclusions sont irrecevables dans la mesure où elles dépassent celles prises en première instance.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**2.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. L'appel doit en outre contenir des conclusions chiffrées, s'agissant de conclusions pécuniaires, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait être remédié à ce vice par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 consid. 4 et 5, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_274/2015 du 25 août 2015 consid. 2.3) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187 ; TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 consid. 3.3.2 ; TF 5A\_713/2012 du 15 février 2013 consid. 4.1).

**3.** L'appelant invoque en substance trois moyens distincts. Dans un premier moyen, il conteste que l'art. 32b bis LPE suppose que le détenteur du terrain pollué n'ait pas eu connaissance de la pollution au moment de la vente (ou revente) dudit terrain ; dans un second moyen, il conteste que les conditions d'application de cette disposition doivent être remplies également par le titulaire du droit réel ayant conféré contractuellement à un tiers - exerçant une maîtrise de fait sur les déchets - un droit à l'exécution des travaux, ce que ce tiers devrait démontrer lorsqu'il entend invoquer lui-même l'art. 32b bis LPE ; enfin, en troisième lieu, il se plaint en substance d'une appréciation erronée des preuves en considérant que ce serait à tort, au vu de l'expertise judiciaire, que les premiers juges ont retenu que l'intimée avait accordé une remise du prix de vente tenant compte de la pollution de la parcelle vendue. Ce dernier grief ressortissant au fait, il sera examiné en premier lieu.

**4.**

**4.1** L'appréciation *in concreto* de la valeur probante d'une expertise ressortit au fait. Le juge n'est en principe pas lié par les conclusions de l'expert. Il doit apprécier le rapport en tenant compte de l'ensemble des autres preuves administrées. Toutefois, il ne saurait s'en écarter sans raison sérieuse et doit motiver sa décision à cet égard (TF 5A\_146/2011 consid. 4.2.1 du 7 juin 2011; ATF 129 I 49 consid. 4 ; ATF 128 I 81 consid. 2). Lorsque les conclusions d'une expertise apparaissent douteuses sur des points essentiels, le juge doit, le cas échéant, mettre en oeuvre des preuves supplémentaires pour dissiper ces doutes. Le fait de se fonder sur une expertise non concluante, respectivement de ne pas mettre en œuvre des preuves supplémentaires, peut constituer une appréciation arbitraire des preuves (ATF 133 II 384 consid. 4.2.3).

Une expertise revêt une valeur probante lorsqu'elle est complète, compréhensible et concluante. Le tribunal doit examiner si l'expertise répond à toutes les questions en se basant sur les faits pertinents et procéder à une appréciation du résultat auquel parvient l'expert. Le juge doit s'en tenir à la version retenue par l'expert, à moins

que ses conclusions reposent sur des constatations manifestement inexactes ou contradictoires. Il ne peut s'écarter des conclusions de l'expert qu'en présence de raisons majeures (TF 5A\_485/2012 consid. 4.1 du 11 septembre 2012).

**4.2** Le jugement attaqué retient que l'acte de vente à terme et droit d'emption du 20 octobre 1986 ne contenait aucune clause se référant expressément à la pollution, hormis une clause selon laquelle la partie acquéreuse disait avoir parfaite connaissance de l'état actuel de la parcelle, sans aucune garantie quelconque, notamment quant à la nature du sol, et une autre selon laquelle la partie acquéreuse était d'ores et déjà autorisée à procéder à des sondages à ses frais et sous sa responsabilité, moyennant remise en état des lieux et avis préalable au locataire actuel, qui ne devait encourir aucune gêne de ce fait. En outre, le jugement attaqué retient qu'aucun autre document n'atteste du fait que la défenderesse aurait expressément attiré l'attention de l'acquéreur au sujet de la pollution de la parcelle, ni que l'acquéreur aurait obtenu une remise du prix, qui était fixé à 1'950'000 fr., de ce fait. S'agissant d'une éventuelle remise du prix de vente, le jugement entrepris se réfère en fait aux conclusions de l'expert judiciaire Q.\_\_\_\_\_, lequel a conclu que la valeur vénale de la parcelle au moment de la vente par l'intimée était de 1'950'000 francs. Cela étant, l'état de fait du jugement mentionne également que selon l'expert, le site était régulièrement sujet à des mesures d'assainissement et que, comme la plupart des sites industriels, il devait présenter des signes évidents de pollution aux hydrocarbures notamment. Le Juge instructeur de la Cour civile avait en outre relevé, dans une correspondance adressée à l'intimée, que l'expert avait à l'évidence tenu compte de la pollution de la parcelle pour estimer sa valeur.

En droit, les premiers juges ont considéré qu'en mentionnant que la parcelle avait fait l'objet de mesures d'assainissement régulières, l'expert avait manifestement tenu compte du fait qu'elle était polluée, y compris en estimant sa valeur vénale à 1'950'000 francs. En outre, ils ont retenu que les parties étaient conscientes de la pollution affectant le

terrain, à tout le moins du risque d'une telle pollution, au vu des installations qui y étaient présentes lors de son acquisition (silo et quai, halle à bois, halle de manutention, plusieurs citernes et une station de lavage). Par ailleurs, dans l'acte de vente à terme et droit d'emption, l'intimée s'était engagée à mettre hors service à ses frais les citernes sises sur le bien-fonds ainsi qu'à vidanger toutes les fosses et les séparateurs. En outre, l'expert avait fait observer que, comme la plupart des sites industriels, la parcelle devait présenter des signes extérieurs manifestes de pollution. Enfin et surtout, les parties à la vente à terme avaient convenu d'une exclusion de garantie notamment quant à la nature du sol, précision qui n'était pas anodine et devait être mise en relation avec la problématique de la pollution. Il en allait de même de la précision dans l'acte que la partie acquéreuse pouvait procéder à l'avance à des sondages, à ses frais et sous sa responsabilité. Les premiers juges ont ainsi estimé que les parties étaient conscientes de la pollution de la parcelle ou du risque d'une telle pollution et qu'elles en avaient tenu compte dans le cadre de la fixation du prix, de sorte que l'absence de document particulier attestant d'une remise de prix n'était pas déterminante, le contraire étant établi.

**4.3** L'appelant recourt à la sémantique et, se basant sur la définition de la valeur vénale telle que donnée par l'expert judiciaire - soit le prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié -, expose en substance que si le prix de vente correspond à la valeur vénale telle que définie puis déterminée par l'expert, c'est qu'il n'y aurait pas de place pour une remise de prix.

Ce faisant, l'appelant fait totalement abstraction du raisonnement des premiers juges, qui ont retenu, eu égard à l'expertise en particulier, que l'expert avait établi la valeur vénale en tenant compte de ce que le site était pollué. Il ne critique pas davantage la conclusion à laquelle les premiers juges sont parvenus, dans le cadre de leur interprétation sur la base de l'art. 18 al. 1 CO (nonobstant que le jugement

ne le mentionne pas expressément) de différentes clauses du contrat de vente à terme, à savoir que la réelle volonté des parties avait été de tenir compte de la pollution ou à tout le moins du risque de pollution de la parcelle, dont chacune d'elles était consciente, pour fixer le prix de vente. Le grief de l'appelant est ainsi insuffisamment motivé et est irrecevable pour ce motif.

A supposer recevable, il aurait de toute façon dû être rejeté en raison des conclusions et observations de l'expert, dont il ressort, comme l'ont retenu les premiers juges, que son estimation de la valeur vénale de la parcelle au moment de la vente à terme tenait compte du risque que le site soit pollué. Ce faisant, l'expert n'a pas trahi la définition de la valeur vénale qu'il a lui-même donnée, puisqu'il a relevé que la valeur vénale était celle définie notamment dans le cadre d'une transaction effectuée à l'issue d'un processus de commercialisation approprié dans lequel chaque partie agissait en connaissance de cause. Or, les termes « approprié » et « en connaissance de cause » attestent du fait que, pour l'expert également, la valeur vénale n'est pas une valeur absolue, mais une valeur tenant compte de différents paramètres, en particulier des éléments susceptibles d'influer sur sa valeur à la baisse, comme en l'occurrence une pollution nécessitant des mesures d'assainissement régulières.

Au surplus, l'analyse de la volonté des parties effectuée par les premiers juges échappe à toute critique, ainsi qu'on le verra ci-après (cf. consid. 5.2 infra).

## **5.**

### **5.1**

#### **5.1.1** L'art. 32b bis LPE a la teneur suivante :

<sup>1</sup> 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 LPE, 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'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<sup>er</sup> juillet 1972 et le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

<sup>2</sup> L'action peut être ouverte devant le tribunal civil du lieu où l'immeuble est situé. La procédure civile correspondante est applicable.

<sup>3</sup> Il est possible de faire valoir les prétentions résultant de l'al. 1 au plus tard jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2021.

L'introduction de l'art. 32b bis LPE par le législateur de 2005 avait pour but de remédier quelque peu à la différence de traitement entre les sites contaminés (art. 32c LPE) – susceptibles d'assainissement aux frais des perturbateurs pollueurs en fonction de la répartition prévue à l'art. 32d LPE – et ceux qui n'étaient « que » pollués – pour lesquels un assainissement n'était pas nécessaire, de sorte que l'art. 32d LPE ne trouvait pas application, les propriétaires de sites pollués devant assumer seuls le coût de la pollution du sol –, alors que la frontière entre les deux est délicate à tracer. Il s'agissait de permettre de reporter également pour les derniers une partie des coûts résultant du traitement des matériaux d'excavation pollués sur les anciens détenteurs et « pollueurs » du site et de favoriser par ce biais la réhabilitation des friches industrielles. En application de cette disposition, le détenteur d'un site pollué qui enlève des matériaux pollués peut, à titre exceptionnel, se retourner contre les personnes à l'origine de la pollution et les anciens détenteurs afin qu'ils assument une partie du surcoût lié à l'élimination de ces déchets.

La doctrine admet qu'il s'agit d'une norme de responsabilité civile atypique, puisqu'elle a à la fois un caractère rétroactif sur des ventes de terrain, mais cependant transitoire, puisqu'elle ne porte que sur les ventes durant une période déterminée (acquisition résultant d'une inscription au RF opérée entre le 1<sup>er</sup> juillet 1972 et le 1<sup>er</sup> juillet 1997 ; art. 32b bis al. 1 let. c LPE) et ne peut être invoquée que jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2021 (al. 3). Il s'agit selon la doctrine d'une règle de droit privé, non impérative et soumise pour le surplus aux règles générales du Code des obligations, applicables par analogie (Romy, in [commentaire de la] Loi sur la protection de l'environnement (LPE), Moor/Favre/Flückiger, édit., vol. I, 2010, n. 14 ; cf. Griffel/Rausch et al., Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, 2011, n. 1, 10 et 17 ad art. 32b bis LPE ; Trüeb, Die sogenannte Bauherrenaltlast, in Droit de l'environnement dans la pratique, 6/2007, pp. 616 ss, 617 et 624 ; Chaulmontet, Verursacherhaftungen im Schweizer Umweltrecht, 2009, nn. 730 ss).

Ce chef de responsabilité soumis à la cognition des autorités judiciaires civiles du lieu de situation de l'immeuble (art. 32b bis al. 2 LPE) répond aux conditions strictes et cumulatives énoncées à l'art. 32b bis al. 1 let. a à c LPE, dont le fardeau de la preuve incombe principalement au détenteur demandeur (Romy, op. cit., nn. 6, 13, 21 et 27 ad art. 32b bis LPE ; plus nuancés : Trüeb, op. cit., p. 645 ainsi que Chaulmontet, op. cit, nn. 951 et 952, qui imputent le fardeau de la preuve de la date de l'acquisition du bien-fonds, de la pollution préalable à l'acquisition, de l'absence d'obligation d'assainir – au sens de l'art. 32c LPE –, de l'évacuation des matériaux pollués en vue d'une construction ou d'une rénovation, ainsi que du surcoût de cette évacuation au demandeur, mais chargent le défendeur de prouver qu'il a octroyé un dédommagement suffisant ou une réduction du prix).

**5.1.2** La loi ne dit pas ce qu'il faut entendre par remise de prix à l'art. 32b bis al. 1 let. a LPE. La doctrine majoritaire expose que le terme doit couvrir tous les cas dans lesquels les rapports entre prestation et contre-prestation sont économiquement modifiés pour tenir compte de la

pollution (Chaulmontet, op. cit., nn. 935ss ; Romy, op. cit., n. 29 et les réf. cit ; Griffel/Rausch et al., n. 18). Cette notion est susceptible de recouvrir des réalités extrêmement diverses (cf. Chaulmontet, op. cit., n. 938), de sorte qu'une partie importante de la doctrine préconise d'admettre que cette condition est réalisée dès que l'acheteur savait ou pouvait savoir en faisant preuve d'une attention usuelle que le site était pollué. On peut en effet partir du principe que la connaissance de la pollution a exercé une influence sur la fixation du prix de vente, d'autant plus que dès avant l'adoption de l'art. 32b bis LPE, c'était au détenteur des déchets – et non au propriétaire de l'immeuble – qu'incombait la charge financière de leur traitement et de leur évacuation (art. 32c al. 1 LPE) ; il ne saurait donc être question en ce cas d'une des injustices que l'art. 32b bis LPE tendait à atténuer, à l'inverse du cas de l'acquéreur qui n'avait aucune connaissance de la pollution lors de l'acquisition, dans lequel il sera en outre rarement question de dédommagement ou de remise de prix (Chaulmontet, op. cit., n. 941 ; Romy, op. cit., n. 29, qui renvoie à Chaulmontet ; Griffel/Rausch et al., nn. 18 et 19, qui renvoient également à Chaulmontet ; cf. ég. Trüeb, op. cit., p. 644 in fine).

**5.1.3** La doctrine n'est pas unanime sur la question de savoir si des clauses d'exclusion de garantie dans les ventes immobilière excluent l'application de l'art. 32b bis LPE. Certains auteurs estiment que le principe de la confiance et l'interdiction de la rétroactivité des lois imposent de prendre en compte une éventuelle exclusion de garantie, laquelle s'opposerait dès lors à une action fondée sur l'art. 32b bis LPE, tant à l'égard du partenaire contractuel qu'à l'égard des tiers (Rüegg, Von der Haftung des Grundstückverkäufers für « Bauherren-Altlasten », in Droit de la construction 3/2006, pp. 108ss, 112). D'autres font valoir au contraire que l'introduction de l'art. 32b bis LPE a précisément pour but de créer un cas de responsabilité rétroactive, de sorte qu'il serait difficile d'exonérer les personnes ayant exclu leur responsabilité de vendeur sur la base de cet argument (Romy, op. cit., n. 40 ad art. 32b bis LPE), ou que les clauses d'exclusion de garanties ne confèrent que des droits relatifs, inopposables aux tiers non

partie au contrat de vente, de sorte que la question devrait être résolue sur la base de l'art. 51 al. 2 CO (Trüeb, op. cit. pp. 643-644 ; cf. sur ce point ég. Griffel/Rausch et al., op. cit., n. 16 ad art. 31b bis LPE).

Cependant, même ces derniers auteurs admettent que d'éventuelles clauses de limitation ou d'exonération de garantie devront être prises en compte par le juge et pourront protéger le vendeur lorsqu'elles se sont doublées d'une réduction du prix de vente ou d'une autre forme de dédommagement apparaissant suffisant, soit parce qu'un principe général de la responsabilité civile proscrit l'enrichissement et que l'exception prévue à l'art. 32b bis al. 1 let. a LPE vise précisément à minimiser l'effet rétroactif de la responsabilité que cette disposition induit (Chaulmontet, op. cit, nn. 931ss), soit parce que le propriétaire qui a octroyé un dédommagement pour la pollution dans la chaîne de transmission du terrain pollué ne répond pas sur la base de l'art. 32b bis LPE (Romy, ibidem ; Trüeb, op. cit., p. 644 ; cf. ég. Griffel/Rausch et al., op. cit., n. 11 et note infrapaginale n°13, ainsi que nn. 13 et 14 ad art. 32b bis LPE ; Rüegg, op. cit., p. 113 in initio ; cf. Chaulmontet, op. cit., nn. 953 ss, 959).

## **5.2**

**5.2.1** L'appelant ne conteste pas le fait que la parcelle lui a été transférée directement par l'intimée sur la base de l'acte de vente à terme du 20 octobre 1986. L'inscription de sa propriété individuelle sur la parcelle en question a été opérée le 3 février 1998 au Registre foncier de Lausanne, après que M. \_\_\_\_\_ SA avait déclaré dans l'acte précité acquérir pour elle ou pour l'un de ses nommables et s'était réservé le droit de désigner tout nommable de son choix et après que cette société lui avait gratuitement cédé les droits résultant de l'acte précité par désignation de nommable et réquisition de transfert notariée du 29 janvier 1988, l'appelant reprenant expressément les engagements résultant dudit acte, à la décharge de M. \_\_\_\_\_ SA.

Il ressort en outre des faits de la cause que, dans le cadre de la vente à terme du 20 octobre 1986, les parties sont convenues d'une clause excluant toute garantie, notamment quant à la nature du sol, la

parcelle étant transférée telle qu'en l'état. Interprétant la clause d'exclusion de garantie, les premiers juges ont retenu que les parties avaient convenu d'une clause d'exclusion de garantie portant également sur le caractère pollué du site. L'appelant ne critique pas expressément ce constat ni ne remet en cause l'existence d'une clause d'exclusion de garantie ayant la portée que lui ont reconnue les premiers juges, à juste titre. On ne peut en effet que suivre les premiers juges lorsque ceux-ci retiennent que l'appelant n'a pas démontré que l'intimée lui aurait frauduleusement dissimulé le risque que le terrain soit pollué lors de la vente ou encore qu'elle lui aurait donné l'assurance que le terrain n'était pas pollué. Il est en outre justifié de retenir, à l'instar de ce qu'ont considéré les premiers juges, que l'appelant savait ou aurait à tout le moins dû savoir qu'un risque de pollution existait, étant précisé qu'il n'y a pas lieu de retenir que la précision « notamment quant à la nature du sol » visait autre chose que cette problématique, même si le terme pollution n'a pas été utilisé, cette clause se distinguant à cet égard d'une clause usuelle d'exclusion de garantie. Enfin, il faut rappeler qu'au regard des activités exercées par l'intimée sur la parcelle en question ainsi que de la présence de citernes sur celle-ci, un défaut tel que la pollution du sol devait à l'évidence être envisagé, ou à tout le moins envisageable, par l'appelant.

Les parties sont également convenues dans l'acte de vente à terme du 20 octobre 1986 que la partie acquéreuse pourrait procéder sans attendre à des sondages. Enfin, outre l'analyse effectuée par l'expert de la valeur vénale du terrain (cf. consid. 4.3 supra), il faut encore relever la différence entre le prix de vente stipulé, à hauteur de 1'950'000 fr., et le total des cédulas hypothécaires grevant la parcelle, à hauteur de 9'798'000 francs, qui s'explique au moins partiellement par la moins-value liée à la pollution du site.

**5.2.2** L'ensemble de ces éléments atteste le fait que les parties avaient à l'esprit le caractère probablement pollué du site et qu'elles en ont tenu compte lorsqu'elles ont fixé le prix de vente, comme l'ont retenu les premiers juges. Le fait que la remise de prix ou le dédommagement ne

soit pas explicite n'est pas déterminant (cf. consid. 5.1.2 supra) et, du moment que son existence est établie, il est inutile de se demander encore laquelle des parties supportait le fardeau de la preuve correspondante.

**5.2.3** Il s'ensuit qu'ayant acquis la parcelle litigieuse en connaissance de son état potentiellement pollué, ce dont le prix tenait compte, l'appelant n'était en tout cas plus fondé à actionner l'intimée en garantie sur la base de l'art. 32b bis LPE, indépendamment de la portée qui peut être donnée à l'exclusion de garantie liée à la nature du sol, qui le lie en raison de la reprise des droits et obligations résultant de la vente.

## **6.**

**6.1** Les premiers juges ont considéré que le détenteur de fait des déchets - à savoir la personne pouvant se prévaloir d'une maîtrise de fait sur les déchets, quelle que soit son origine - pouvait avoir la légitimation active, mais à la condition qu'il démontre que celui qui lui avait conféré cette maîtrise remplissait lui-même les conditions de l'action. L'appelant estime que ce faisant, les premiers juges auraient introduit une condition supplémentaire en violation du texte légal et de la volonté du législateur, ainsi que de la jurisprudence fédérale.

**6.2** Les premiers juges ont procédé à une analyse détaillée tant de la doctrine, divisée, que des travaux législatifs quant à la portée à donner à la notion de détenteur dans le cadre de l'art. 32b bis LPE, à laquelle on peut se référer (cf. jugement attaqué, pp. 30-37). Ainsi que cela ressort de la conclusion des premiers juges, le législateur a voulu, dans le cadre de l'art. 32b bis LPE, appliquer le principe de causalité au financement de l'élimination de matériaux pollués sur un site non soumis à l'obligation d'assainir, mais en limitant la qualité pour agir du détenteur d'un site pollué par des conditions supplémentaires auxquelles n'est pas soumis le détenteur d'un

site contaminé, pour tenir compte de l'influence que le premier peut exercer sur la décision d'évacuation – ou non – des déchets pollués et le surcoût qui y est lié, ainsi que pour limiter l'effet rétroactif de ce nouveau chef de responsabilité. Ainsi, une interprétation restrictive de la notion de détenteur à l'art. 32b bis LPE par rapport à celle du détenteur d'un site contaminé résultant de l'art. 32d LPE se justifie-t-elle.

La suite donnée le 13 mai 2015 par le Conseil fédéral à l'interpellation de la parlementaire [...], dont se prévaut l'appelant dans son mémoire d'appel, ne dit d'ailleurs pas autre chose. Le Conseil fédéral a ainsi rappelé que « l'assainissement d'un site contaminé est d'intérêt public, tandis qu'un site pollué peut être laissé en l'état, ou au contraire excavé, selon la volonté de son propriétaire. C'est donc à ce dernier, en sa qualité de détenteur des déchets, qu'il incombe de traiter correctement les déchets et d'en assumer les frais. En dérogation à ce principe, il peut toutefois répercuter les frais encourus, par la voie du droit civil, sur les personnes à l'origine de la pollution ou sur un ancien détenteur en vertu de l'article 32b bis LPE. En imposant partiellement les coûts de l'élimination des matériaux pollués excavés aux personnes à l'origine de la pollution, le législateur a voulu favoriser en premier lieu le détenteur qui veut construire sur des terrains pollués dans des zones industrielles et artisanales. Un traitement différent entre les sites pollués et les sites contaminés est donc justifié (...) ».

Ainsi, quand bien même le principe du pollueur-payeur est bien à la base de la responsabilité induite par l'art. 32b bis LPE, la qualité pour agir de détenteur du site pollué a été volontairement soumise à des conditions plus restrictives que celle du détenteur d'un site contaminé, selon que le détenteur du site pollué a pu ou non se prémunir du risque de pollution.

**6.3** Le cas d'espèce a cela de particulier que la maîtrise de fait des déchets de l'appelant résulte de la clause qu'il a lui-même souscrite dans le cadre de la revente, par acte notarié du 20 février 2007, de la parcelle litigieuse à K. \_\_\_\_\_ AG, à teneur de laquelle, en sa qualité de vendeur, il

s'est engagé à prendre à sa charge tous les frais de dépollution du sol, l'acheteur l'autorisant d'ores et déjà à se retourner contre ses propres vendeurs. Ainsi, l'appelant a conservé la maîtrise des déchets, nonobstant la vente, mais sur une base exclusivement contractuelle. En effet, K.\_\_\_\_\_AG, en sa qualité de maître d'ouvrage de la construction projetée, à l'origine de la décision d'excaver les déchets pollués dans le but de construire, était juridiquement responsable de la bonne évacuation des déchets, étant tenue au respect des conditions du permis de construire. Elle s'est assurée dans le cadre de la vente immobilière que le coût de la dépollution serait à la charge du vendeur, soit de l'appelant. C'est après l'acquisition qu'elle a en outre décidé de confier à ce dernier la conduite des travaux d'excavation des matériaux pollués et c'est ainsi que les choses se sont déroulées.

Dès lors, si l'appelant s'est fait rétrocéder une maîtrise purement factuelle des déchets - à l'instar de celle des entrepreneurs ayant exécuté les travaux d'excavation et d'évacuation -, K.\_\_\_\_\_AG en a conservé la maîtrise juridique, étant seule apte à décider d'effectuer, de poursuivre ou d'arrêter les travaux, ainsi que de les confier à tel ou tel entrepreneur, exerçant ainsi une maîtrise décisive sur le coût lié à l'élimination des déchets pollués.

Cette situation justifie, au vu de la volonté du législateur, ainsi que de l'opinion de la doctrine majoritaire, la conclusion à laquelle sont parvenus les premiers juges - en se référant expressément à l'opinion de Wagner Pfeifer, (Umweltrecht, Besondere Regelungsbereiche, Handbuch zu Chemikalien, GVO, Altlasten, Gewässerschutz, Energie, u.a., 2013, n. 769) -, à savoir que le cas échéant, le détenteur de fait des déchets en vertu d'une base exclusivement contractuelle ne peut agir judiciairement sur la base de l'art. 32b bis LPE que pour autant qu'il établisse que sa maîtrise lui a été conférée par une personne qui remplit elle-même les conditions de l'action, ce qui n'était pas le cas en l'occurrence compte tenu de ce que K.\_\_\_\_\_AG avait obtenu un dédommagement sous forme de la prise en charge des coûts de la dépollution et de la remise d'une garantie bancaire d'un montant de 500'000 fr. à cet effet.

**6.4** La qualité d'ancien détenteur des déchets – préalablement à la vente à K. \_\_\_\_\_AG – qui est celle de l'appelant ne saurait davantage fonder sa qualité pour agir sur la base de l'art. 32b bis LPE, pour les motifs retenus par les premiers juges, soit notamment qu'une telle hypothèse irait à l'encontre du texte de la loi, qui légitime le détenteur actuel, et non l'ancien détenteur ou encore le détenteur qui aurait été lésé du fait de la pollution. Ainsi, légitimer l'ancien détenteur à agir reviendrait à accorder une protection rétroactive à un, voire plusieurs propriétaires successifs prétendument lésés, alors même que c'est un acquéreur ultérieur qui enlèverait les matériaux pollués. Au demeurant, comme l'ont relevé les premiers juges, on peut déduire du texte de l'art. 32b bis LPE qu'a contrario, le législateur n'a pas voulu accorder de protection au propriétaire qui se serait dessaisi de son immeuble après le 1<sup>er</sup> juillet 1997 (let. c).

**6.5** Avec les premiers juges, il faut donc constater que du fait de la vente de la parcelle litigieuse à K. \_\_\_\_\_AG et à défaut d'avoir conservé une maîtrise juridique sur les déchets, respectivement d'établir que K. \_\_\_\_\_AG, dont il tirait sa maîtrise de fait, remplissait également les conditions de l'action, l'appelant n'était plus légitimé à agir contre l'intimée sur la base de l'art. 32b bis LPE.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

**7.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 14'207 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**7.3** N'ayant pas été invitée à se déterminer, l'intimée n'a pas droit à des dépens. Partant, sa requête en fourniture de sûretés s'agissant du

paiement des dépens est sans objet. Au demeurant, déposée après le délai de réponse (art 312 al. 2 CPC), elle aurait de toute manière dû être considérée comme tardive (ATF 141 III 554).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 14'207 fr. (quatorze mille deux cent sept francs), sont mis à la charge de l'appelant B.\_\_\_\_\_.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 16 septembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Bernard Katz (pour B.\_\_\_\_\_),
- Me Dominique Brandt (pour P.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Cour civile du Tribunal cantonal.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :