



Direction des travaux publics et des transports
Office des eaux et des déchets
Service juridique

Reiterstrasse 11
3013 Berne
+41 31 633 38 11
info.awa@be.ch
www.be.ch/oed

Notice d'information du 21 février 2022

Cession/partage d'immeubles inscrits au cadastre des sites pollués

Situation de départ	<p>Selon l'article 32d^{bis} alinéa 3 de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01), toute cession ou partage d'un immeuble sur lequel se trouve un site inscrit au cadastre des sites pollués (CSP) requiert une autorisation de l'autorité.</p> <p>L'autorisation est accordée si le site n'est pas susceptible d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodantes (article 32d^{bis} alinéa 3 lettre a), si la couverture des frais des mesures à prévoir est garantie (article 32d^{bis} alinéa 3 let. b) ou si la cession ou le partage sert un intérêt public prépondérant (article 32d^{bis} alinéa 3 lettre c).</p>
Immeubles concernés	Immeubles inscrits au CSP. Les sites non susceptibles d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodantes requièrent également une autorisation (mais la couverture des frais ne doit pas être garantie dans ce cas).
Transactions requérant une autorisation	<p><u>Cession d'un immeuble</u></p> <p>De manière générale, toute cession requiert une autorisation. Par « cession », on entend tout acte juridique entraînant un changement de propriétaire (une cession n'implique donc pas nécessairement un achat de l'immeuble). Le législateur veut éviter que le propriétaire d'un immeuble ne se décharge de sa responsabilité en cédant ce dernier ou qu'un immeuble soit cédé à un tiers disposant d'une faible capacité financière.</p> <p>Exemples :</p> <ul style="list-style-type: none">• Vente (également vente d'une part de copropriété ou d'une propriété par étages), échange ou donation d'un immeuble• Changement de propriétaire pour les personnes morales, notamment en cas de mutation suite à une fusion ou une scission au sens de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion (LFus ; RS 221.301)• Octroi, aliénation et retour d'un droit de superficie distinct et permanent

	<ul style="list-style-type: none"> • Vente aux enchères publiques ou vente de gré à gré par voie de saisie ou de faillite • Exercice d'un droit de préemption, d'achat ou de rachat (article 216 ss CO) • Partage successoral (mais pas succession) • Remaniement parcellaire • Déréliction <p>La liste n'est pas exhaustive.</p> <p><u>Partage d'un immeuble</u></p> <p>Toute modification d'une limite séparant une surface de la parcelle polluée requiert une autorisation – qu'il s'agisse de la division d'un immeuble avec création d'un nouvel immeuble ou de la séparation d'une surface en vue d'un rattachement à un autre immeuble (partage = division en parcelles).</p>
<p>Transactions ne requérant pas d'autorisation</p>	<p>Les transactions suivantes ne requièrent pas d'autorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constitution d'un droit de préemption, d'achat ou de rachat (contrairement à l'exercice ultérieur de l'un de ces droits, cas de figure requérant une autorisation) • Changement au niveau des actionnaires ou de la direction d'entreprise • Changement de la forme juridique de la société responsable • Succession
<p>Article 32d^{bis} alinéa 3 lettre a LPE</p>	<p>Pour les cas mentionnés à l'article 32d^{bis} alinéa 3 let. a LPE, l'Office des eaux et des déchets (OED) a édicté la décision de portée générale du 6 janvier 2016 (cf. : Sites pollués – Cession, partage d'un immeuble). Cette décision autorise la cession ou le partage d'immeubles sur lesquels se trouve un site ne nécessitant ni investigation, ni surveillance, ni assainissement. Si un cas décrit à la lettre a se présente, aucune autorisation unique individuelle concrète n'est requise.</p> <p>Dans le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), il est indiqué pour chaque immeuble sous « Informations et renvois supplémentaires » si une autorisation de l'OED est requise ou si la décision de portée générale s'applique.</p>
<p>Article 32d^{bis} alinéa 3 lettre b LPE</p>	<p>À titre de garantie, une garantie bancaire abstraite ou le versement du montant sur un compte du ou de la notaire (compte des fonds des clients) en faveur de l'OED est en règle générale requis. Si l'auteur de la demande souhaite un autre instrument de garantie, il peut soumettre à l'OED une proposition alternative. L'OED statue ensuite si la forme de garantie proposée est acceptable ou non.</p> <p>L'aliénateur ou le propriétaire de l'immeuble à partager (perturbateur par situation) peut aussi être perturbateur par comportement. Dans ce cas, l'OED requiert de la part de l'aliénateur ou du propriétaire de l'immeuble à partager une garantie à hauteur de 100 % du montant des coûts à prévoir.</p>

	<p>Le montant de la garantie représente la part de responsabilité de l'aliénateur ou du propriétaire de l'immeuble à partager. Si l'aliénateur ou le propriétaire de l'immeuble à partager est (exclusivement) perturbateur par situation, la garantie doit couvrir la part des coûts de l'acquéreur (en qualité de nouveau perturbateur par situation).</p>
Article 32d ^{bis} alinéa 3 lettre c LPE	<p>En vertu de l'article 32d^{bis} alinéa 3 lettre c LPE, l'autorisation peut être accordée si la cession ou le partage sert un intérêt public prépondérant. C'est par exemple le cas si la cession ou le partage permet la réalisation de projets présentant un grand intérêt pour le public, comme la construction d'infrastructures publiques ou si la cession de parties de l'immeuble doit servir à financer des mesures.</p> <p>Dans le cas où l'aliénateur est simplement perturbateur par situation et non pas perturbateur par comportement, et où l'acquéreur dispose de ressources financières plus importantes que l'aliénateur, la cession sert un intérêt public : le nouveau débiteur (perturbateur par situation) se trouve dans une meilleure situation financière, ce qui permet de réduire les risques liés aux coûts non couverts.</p>
Procédure	<ol style="list-style-type: none">1. Demande d'autorisation2. Demande de garantie de la part de l'autorité3. L'autorisation est délivrée quand la garantie bancaire/la confirmation écrite du ou de la notaire indiquant que le versement sur le compte des fonds de clients est disponible. <p>Dans la mesure du possible, il convient d'éviter l'octroi d'autorisations assorties d'une condition portant sur la fourniture d'une garantie financière.</p>