

Loi Fédérale sur la Protection de l'Environnement

Valérie MARTI - Notaire
Présidente de la Chambre des Notaires de Genève
12 route de Florissant - Case postale 40
CH – 1211 Genève 12
T +41 22 347 77 44
marti@notalex.ch

La Chambre des Notaires de Genève s'est penchée en 2001 sur les conséquences de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) et de ses ordonnance et loi d'application cantonale, ceci essentiellement au regard du devoir d'information qui incombe au notaire, et a donné des directives à ses membres pour l'insertion de clauses environnementales dans les actes de transferts immobiliers.

La clause environnementale est une clause séparée et complémentaire de celle portant sur les garanties proprement dites de l'immeuble vendu.

Une clause environnementale dans les actes de ventes immobilières en particulier est cruciale aussi bien pour le vendeur que pour l'acquéreur. En effet, l'acquéreur d'un immeuble s'expose à devoir procéder à des mesures d'assainissement même si l'activité polluante est le fait du vendeur, voire d'un exploitant antérieur.

Nous insérons donc en principe une clause environnementale dans tous les actes de vente, cela permet de susciter la discussion sur un sujet d'une telle importance et aux conséquences financières pouvant être substantielles.

Une clause environnementale "type" n'est pas reprise de façon systématique dans nos actes, mais est adaptée à chaque cas particulier.

Lorsque nous rédigeons un acte de transfert immobilier, nous consultons au préalable le cadastre des sites pollués du canton de Genève.

- Si l'immeuble vendu n'est pas répertorié au cadastre des sites pollués, cela n'équivaut pas à une attestation de non-pollution du site, ce cadastre ne bénéficiant pas de la foi publique, nous insérons une clause qui peut être rédigée de la manière suivante :

« Se référant aux dispositions légales fédérales et cantonales relatives à l'environnement, le vendeur affirme qu'à sa connaissance la parcelle ne fait pas l'objet de pollution et qu'il n'a aucun soupçon quant à une éventuelle existence d'un tel défaut, lequel n'est pas non plus signalé par la consultation du site internet du cadastre des sites pollués.

- Si au contraire l'immeuble figure au cadastre des sites pollués ou fait l'objet d'une pollution connue, nous insérerons alors une clause qui peut être rédigée ainsi qu'il suit :

« Les parties déclarent parfaitement savoir que la parcelle est contaminée par Les parties ont pris compte de cet état de fait en fixant le prix de vente.

Le vendeur précise qu'à sa connaissance, il n'y a pas d'autres cas de pollution touchant ce site. »

Dans cette hypothèse, un « audit » sera demandé et annexé à l'acte de vente. Cet audit portera notamment sur l'étendue exacte des travaux d'assainissement susceptibles d'être exigés et leur coût.

Un immeuble peut ainsi être cédé à un prix tenant compte de la pollution dans le but d'exclure la responsabilité environnementale du vendeur. Cela n'est toutefois possible que si l'étendue de la pollution et le coût peuvent être établis avec plus ou moins de certitude. La clause environnementale sera généralement complétée par une promesse de l'acquéreur de rembourser au vendeur les sommes qu'il pourrait être tenu de payer à l'Etat sur la base d'une décision rendue en application de la LPE, un tel cas restant toutefois exceptionnel.

Si l'étendue et le type de pollution et les coûts d'assainissement ne peuvent être établis avec plus ou moins de certitude, il sera conseillé à l'acquéreur de demander au vendeur une garantie environnementale pour le montant ou le type de pollution pris en considération. De même, il pourra être simplement fait référence dans l'acte à la LPE qui restera applicable pour le surplus.

La volonté des parties influencera la rédaction de la clause environnementale.

Enfin, nous préciserons toujours si le site pollué ne nécessite ni surveillance ni assainissement, si le site pollué est à surveiller et enfin bien sûr si le site contaminé est à assainir.