

Paudex, le 1er décembre 2009

USPI INFO n° 40/2009

Jurisprudence: répartition des frais d'assainissement (désamiantage)

Dans un arrêt du 4 novembre 2009, destiné à la publication, le Tribunal fédéral s'est penché sur la qualification d'un immeuble contenant de l'amiante du point de vue de la législation sur la protection de l'environnement. Il s'agissait en l'espèce d'un immeuble sis à Genève, construit en 1958, qui contenait de l'amiante à divers emplacements. Les coûts de désamiantage étaient estimés à un million de francs.

Pour le TF, un immeuble contenant de l'amiante ne peut pas être qualifié de « site pollué » (fondant une obligation d'assainissement) au sens de la loi sur la protection de l'environnement et de l'ordonnance sur les sites contaminés. La décision du TF règle une question juridique importante et a en particulier pour conséquence que l'Etat n'a pas à intervenir dans le domaine des coûts d'assainissement d'un immeuble, que ce soit directement (en prenant en charge des coûts dits « de défaillance ») ou indirectement (en rendant une décision de répartition des coûts).

S'agissant de la question de savoir pourquoi la liste des sites pollués au sens de l'art. 2 de l'ordonnance sur les sites contaminés ne comprend pas les immeubles dans lesquels de l'amiante a été incorporé lors de travaux de construction, le TF précise notamment ce qui suit : « il est manifeste qu'il ne s'agit pas d'un oubli ou d'une omission involontaire. Il n'y a donc pas de lacune à combler et ce n'est pas le rôle de la jurisprudence que d'étendre l'obligation d'assainissement dans de telles proportions. Au demeurant, s'il existait une volonté du législateur d'instituer une obligation générale d'assainir les immeubles concernés par la problématique désormais bien connue de l'amiante, il ne fait aucun doute qu'il l'aurait fait de manière explicite, eu égard notamment aux implications économiques, administratives et politiques très importantes qui en découleraient ».

Le TF laisse par contre ouverte une autre question juridique importante : celle de savoir si – et le cas échéant dans quelle mesure – le vendeur d'un immeuble doit assumer les coûts d'un assainissement.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 1C_178/2009