



Président : Jean Moritz
Juges : Daniel Logos et Pierre Broglin
Greffière : Nathalie Brahier

ARRET DU 18 NOVEMBRE 2013

en la cause civile liée entre

X.,

- représentée par **Me Jean-Michel Conti**, avocat à Porrentruy,

appelante,

et

Y.,

- représenté par **Me Rolf A. Tobler**, avocat à Berne,

intimé,

relative au jugement du juge civil du 23 mai 2013.

CONSIDÉRANT

En fait :

- A. Par acte notarié du 6 septembre 2007, X. et Y. ont passé une promesse de vente portant sur l'immeuble no ... du ban de A. d'une valeur officielle de CHF 54'000.-. X. s'engageait à vendre à Y. ledit immeuble pour un prix de CHF 30'000.- (PJ 5 de Me Tobler).

La promesse de vente a été exécutée le 29 novembre 2007 par la conclusion du contrat de vente, selon acte notarié de Me C. (PJ 3 de Me Tobler), au prix convenu dans la promesse. L'acte de vente précise que l'immeuble vendu est exclusivement destiné à un usage industriel, qu'il ne servira qu'à une telle activité et qu'il ne comprend aucune partie d'habitation ; l'acquéreur s'engage en outre à ne pas construire de logement sur l'immeuble acquis. L'acte de vente contient également une

clause prévoyant que "toute garantie, pour autant que la loi le permette, est exclue, notamment en ce qui concerne le bâtiment que l'acquéreur déclare connaître à suffisance".

Le transfert de l'immeuble a eu lieu le 22 janvier 2008, date où l'achat a été inscrit au Registre foncier (PJ 4 de Me Tobler).

L'immeuble acheté par Y. est une ancienne fabrique d'horlogerie ; il est situé en zone de construction.

- B. Y. a introduit une action réhabilitaire à l'encontre de X. devant le Tribunal de première instance. Dans son mémoire de demande du 21 novembre 2012, il conclut à la résiliation de la vente immobilière du 29 novembre 2007, à la restitution du prix de vente en sa faveur, ainsi qu'au remboursement des frais relatifs à la vente par CHF 2'561.90 et d'impenses par CHF 7'183.10.

A l'appui de son action, Y. allègue avoir appris, lorsqu'il a voulu revendre l'immeuble qu'il avait acheté, que celui-ci était inscrit au cadastre des sites pollués du canton du Jura, ce que X. savait depuis le 11 mars 2005, date où elle a reçu un courrier de l'Office de l'environnement qui l'informait que les activités et/ou le stockage effectués sur sa parcelle justifiait son inscription audit cadastre. Le courrier de l'Office de l'environnement précisait en outre que le site en question nécessitait une investigation. Par la suite, X. a encore été informée téléphoniquement par l'Office de l'environnement, en date du 3 octobre 2007, de l'existence des effluents acides provenant de sa parcelle et ayant vraisemblablement détérioré une portion du collecteur communal. Selon Y., X. s'est gardée de l'informer de ces éléments lors des pourparlers ayant abouti à la vente immobilière à la fin de l'année 2007. Il lui reproche ainsi d'avoir sciemment et frauduleusement caché ce défaut lors de la conclusion de la vente qu'il n'aurait pas conclue s'il en avait été informé.

- C. Par jugement du 23 mai 2013, le juge civil du Tribunal de première instance a fait droit aux conclusions de Y. Dans ses considérants du 10 juin 2013, le juge civil a tout d'abord considéré que le bien-fonds acheté par Y. était affecté d'un défaut, compte tenu de son inscription au cadastre des sites pollués et dans la mesure où le site nécessitait des mesures d'investigation préalables ayant un coût non négligeable. Il a ensuite retenu que X. avait connaissance de la pollution de l'immeuble qu'elle vendait, que l'acheteur n'a été informé de ce défaut qu'au moment où il a souhaité revendre l'immeuble en cause, à savoir dès le 17 avril 2012, et qu'au vu des informations qu'elle a obtenues de l'Office de l'environnement, la venderesse a, à tout le moins par dol éventuel, frauduleusement dissimulé la pollution du bien-fonds lors de la vente de la parcelle, de sorte que la clause d'exclusion de garantie ne s'appliquait pas dans le cas d'espèce. Il a enfin jugé que l'immeuble était quasi invendable en l'état, qu'aucun acquéreur potentiel ne voudra prendre le risque de l'acheter et que c'est ainsi à juste titre que Y. a opté pour l'action en résolution du contrat plutôt que l'action en réduction du prix.

- D. X. a interjeté appel du jugement de première instance le 1^{er} juillet 2013. Elle conclut au rejet de l'action rédhibitoire. Elle conteste que l'inscription de la parcelle vendue au cadastre des sites pollués en tant que site nécessitant une investigation puisse être constitutive d'un défaut. En outre, elle estime que l'autorité précédente a constaté à tort qu'elle a frauduleusement dissimulé la pollution du bien-fonds lors de la vente en retenant qu'elle avait un devoir d'information à l'égard de l'intimé dans la mesure où elle avait connaissance de la pollution du site. En tous les cas, le caractère intentionnel de la dissimulation a été constaté à tort par le juge civil.
- E. L'intimé a déposé son mémoire de réponse le 30 septembre 2013. Il conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

En droit :

1. L'appel ayant été formé en temps utile auprès de l'autorité compétente, dans une affaire patrimoniale dont la valeur litigieuse est de CHF 10'000.- au moins (art. 308 al. 2 CPC), il est recevable. Il convient dès lors d'entrer en matière.
2. En l'espèce, il est incontestable que les parties, en dérogation à l'article 197 CC, ont exclu toute garantie des défauts susceptibles d'affecter la chose vendue. Le jugement querellé arrive toutefois à la conclusion que la clause d'exclusion de la garantie contenue dans l'acte de vente du 29 novembre 2007 est nulle du fait que l'appelante a dissimulé frauduleusement la pollution de la parcelle no ... du ban de A. lorsqu'elle l'a vendue à l'intimé.

Avant d'examiner la validité de la clause d'exclusion de la garantie des défauts, respectivement si sa nullité doit être constatée en raison d'une dissimulation frauduleuse de la pollution dont la parcelle est affectée, il convient préalablement de déterminer si cette pollution, dont la probabilité, voire la réalité est incontestée, constitue un défaut qui, le cas échéant et nonobstant l'exclusion de la garantie, engagerait la responsabilité contractuelle de la venderesse, ce que celle-ci nie.

- 3.
- 3.1 A teneur de l'article 197 CO, le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure (al. 1). Il répond de ces défauts même s'il les ignorait (al. 2).

Le défaut visé par cette disposition se définit comme l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Il s'agit d'une notion juridique qui intervient lorsque l'état de la chose qui a été livrée ne correspond pas à l'état de la chose qui aurait dû être livrée selon le contrat. Il y a nécessairement défaut lorsqu'une divergence existe entre l'état réel de la chose livrée et l'état convenu (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, p. 106 et 107, nos 723 et 724 ; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, in Commentaire romand, 2^{ème} éd. 2012, n. 1ss ad art. 197 CO ; MÜLLER, Contrats de droit suisse, 2012, p. 54 et 55). Le

défaut peut affecter la qualité matérielle de la chose, sa qualité juridique ou encore sa qualité économique. Le défaut est matériel lorsqu'il touche aux propriétés physiques de la chose ; on parle alors de "défaut" au sens technique, par exemple dans le cas d'une infiltration de mazout découverte dans le sol après le transfert de propriété ayant contraint l'acheteur à procéder à d'importants travaux d'assainissement (ATF 107 II 161 = JT 1981 I 582). Il est qualifié d'économique lorsqu'il affecte le rendement et les revenus produits par la chose. Il a un aspect juridique lorsque l'objet ne correspond pas aux exigences juridiques ou ne permet pas à l'acheteur pour ce motif d'en tirer toutes les utilités ; il est alors dépourvu d'une qualité de droit (ENGEL, *Contrats de droit suisse*, 2^{ème} éd., 2000, p. 35). C'est le cas des objets qui ne sont pas conformes aux prescriptions administratives ou des terrains affectés de restrictions de bâtir (TERCIER/FAVRE, *op. cit.*, p. 108 à 110 ; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 4 à 6 ad art. 197 CO ; MÜLLER, *op. cit.*, p. 56 ; arrêts cités par ces auteurs).

Le défaut réside dans l'absence d'une qualité promise lorsque le vendeur a pris des engagements sur la qualité que l'objet devait effectivement posséder. A défaut de promesse spécifique du vendeur, le défaut peut résider dans l'absence d'une qualité à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre sur la base du contenu de l'accord des parties, souvent implicite, ou selon les règles de la bonne foi. La qualité généralement attendue est déterminée par la valeur objective de la chose ou par l'utilité prévue par les parties. La responsabilité du vendeur est engagée lorsque le vice présente une certaine gravité et que l'absence de la qualité attendue suppose que l'acheteur n'aurait pas conclu le contrat ou ne l'aurait pas conclu aux mêmes conditions s'il avait connu le défaut (TERCIER/FAVRE, *op. cit.*, no 757 p. 112 ; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 17 ad art. 197 CO).

Si les parties au contrat n'ont pas prévu explicitement l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci doit avoir les propriétés qui permettent une utilisation normale d'une chose de cette catégorie et de son prix ; elle doit être propre à l'usage auquel elle est normalement destinée (TERCIER/FAVRE, *op. cit.*, no 759 ; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *op. cit.*, n. 19 ad art. 197 CO). L'acheteur est notamment en droit d'attendre de la chose qu'elle ait les propriétés permettant une utilisation conforme aux prescriptions de droit public ou encore une utilisation sans danger pour la vie et pour la santé (VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *loc. cit.*). Si les parties ont prévu l'usage auquel l'acheteur destinait la chose, celle-ci devra avoir les propriétés le permettant (TERCIER/FAVRE, *op. cit.*, no 761 ; VENTURI/ZEN-RUFFINEN, *loc. cit.*).

- 3.2 L'appelante soutient que l'existence d'une pollution d'un bien-fonds peut être constitutive d'un défaut selon l'intensité des mesures commandées pour y remédier. Selon elle, l'inscription au cadastre à elle seule n'est pas décisive, car l'existence d'un défaut dépend de la pollution effective et de la menace qu'elle représente pour les biens protégés. Elle reproche à l'autorité précédente de n'avoir pas examiné si la pollution enlevait la valeur ou son utilité prévue à la parcelle qu'elle a vendue ou si elle les diminuait dans une notable mesure au sens de l'article 197 al. 1 CO, ce qu'elle nie. Dans son argumentation, elle relève qu'au vu du nombre de sites inscrits au

cadastre des sites pollués, à savoir 1'400 sites dans le Jura selon l'Office de l'environnement, une telle inscription est presque devenue la norme et qu'elle n'est donc pas propre à diminuer la valeur des sites concernés. Elle relève également que, dans le cas particulier, l'utilité prévue de la parcelle n'a pas diminué, puisque l'intimé voulait installer dans l'immeuble acheté un commerce de mobilier de bureau et qu'une investigation du souterrain du bien-fonds ne le restreindrait pas dans son utilisation, elle-même ayant utilisé les locaux pendant 25 ans sans restriction dans l'accomplissement de son activité. Selon l'appelante, l'existence d'un défaut n'est pas plus démontrée par le coût hypothétique qu'entraîneraient des mesures d'investigation elles aussi hypothétiques dont le propriétaire non-pollueur n'est tenu aux frais qu'à hauteur de 20 % au maximum.

3.3

- 3.3.1 Savoir, en l'espèce, si la pollution de l'immeuble vendu à l'intimé constituait un défaut se résout d'abord sur la base des dispositions de droit public de protection de l'environnement, en tenant compte en particulier des articles 32c et 32d de la loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE/RS 814.01) et de l'ordonnance du Conseil fédéral sur l'assainissement des sites pollués (OSites/RS 814.680).

La LPE et l'OSites dissocient l'obligation de procéder aux mesures d'investigation, de surveillance ou d'assainissement proprement dites de celles d'en assumer les coûts, c'est-à-dire de les financer (Isabelle ROMY, Sites contaminés : Questions de droit public et de droit privé, in Mélanges de l'Association des notaires vaudois, 2005, p. 268 ; Edgar PHILIPPIN, Garanties pour les défauts : clause particulière, in Fondation Notariat Suisse, La vente immobilière, 2010, p. 146). En ce qui concerne le financement des mesures, c'est le principe du "pollueur-payeur" qui s'applique. L'article 32d al. 1 LPE énonce, en effet, que "celui qui est à l'origine des mesures nécessaires assume les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué". Cette règle concrétise le principe de causalité consacré à l'article 2 LPE. Toutefois, les responsabilités de droit public dans le domaine de l'environnement ne sont pas toujours liées à un comportement polluant, mais aussi à la simple détention d'un immeuble pollué. L'acquisition de la propriété d'un immeuble suffit donc à imposer certaines obligations en matière de protection de l'environnement où les coûts afférents à la dépollution peuvent être substantiels (PHILIPPIN, op. cit. p. 145 et réf. cit.). Ce régime peut avoir une influence sur la question de l'existence du défaut en raison de la pollution.

- 3.3.2 L'article 32c LPE impose aux cantons de veiller à ce que les sites pollués soient assainis, lorsqu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodantes ou qu'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent. La procédure d'assainissement est régie par l'ordonnance sur les sites contaminés. La première étape est celle de l'établissement du cadastre des sites dont la pollution est établie ou très probable (art. 5 OSites). La deuxième, celle de l'investigation préalable, vise à déterminer les besoins de surveillance et d'assainissement d'un site, sur la base d'investigations historiques et techniques ; l'investigation historique permet d'identifier les causes probables de la pollution du site et l'investigation technique à identifier le

type et la quantité de substances présentes sur le site (art. 7 OSites). Une investigation de détail sera nécessaire si l'investigation préalable montre que le site doit être assaini (art. 14 et 15 OSites). En fonction de la menace présentée par le site, l'autorité exige du détenteur qu'il élabore un projet d'assainissement (art. 17 OSites) ; selon l'article 18 OSites, celui-ci fait l'objet d'une évaluation par l'autorité compétente afin de déterminer les mesures à prendre (sur le détail de cette procédure, cf. ROMY, op. cit., p. 262-267).

Selon l'article 20 OSites, les mesures d'investigation, de surveillance et d'assainissement doivent être exécutées par le détenteur du site pollué. Le critère décisif pour savoir à qui appartient la responsabilité de ces mesures est le pouvoir de disposition actuel sur la chose en cause, c'est-à-dire la personne qui exerce un pouvoir de droit ou de fait sur l'immeuble au moment où les mesures nécessaires pour parer au danger sont prises ; il peut s'agir du propriétaire du site, du locataire, de l'exploitant, du fermier ou du gérant (ROMY, op. cit., p. 269 ; PHILIPPIN, op. cit., p. 146). Dans tous les cas, 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. Le vendeur est ainsi libéré de cette obligation au moment du transfert de propriété (PHILIPPIN, op. cit., p. 147).

- 3.3.3 S'agissant de la prise en charge des frais, conformément à l'article 32d al. 1 LPE, ils sont en première ligne mis à la charge du perturbateur par comportement. Si plusieurs personnes sont impliquées, elles assument les frais de l'assainissement proportionnellement à leur part de responsabilité (art. 32d al. 2 1^{ère} phr. LPE). La part des frais mis à la charge du ou des pollueurs est due à la collectivité publique qui indemniserait ensuite le détenteur qui s'est chargé de l'exécution matérielle des travaux d'assainissement (PHILIPPIN, op. cit., p. 147). En cas de défaillance du pollueur par comportement ou de l'un d'entre eux, soit parce qu'il n'a pas pu être identifié ou parce qu'il est insolvable, la collectivité publique prend leur part en charge (art. 32d al. 3 LPE ; PHILIPPIN, op. cit., p. 147 ; ROMY, op. cit., p. 273ss). Celui qui est impliqué uniquement en tant que détenteur du site, à savoir le perturbateur par situation, n'est responsable qu'à titre subsidiaire ; il peut s'agir du dernier acquéreur dont le comportement n'est en rien causal de la pollution. Une partie des frais, jusqu'à 20 %, peut être mis à sa charge puisqu'il bénéficie directement de l'assainissement (PHILIPPIN, op. cit., p. 147 et 148 ; ROMY, op. cit., p. 275). Le perturbateur par situation peut toutefois être exonéré de sa responsabilité si, même en appliquant le devoir de diligence, il n'a pas pu avoir connaissance de la pollution (art. 32d al. 2 dernière phr. LPE). Cette condition est satisfaite lorsqu'au moment où il a acquis l'immeuble, le propriétaire prouve qu'il n'avait pas connaissance ou n'aurait pas dû avoir connaissance d'éléments qui indiquent qu'il devait compter avec une pollution. De tels éléments peuvent résulter notamment du plan de zones, du registre foncier, de l'inscription au cadastre ou de l'utilisation effective de la parcelle en cause par le propriétaire précédent (TSCHANNEN, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, n. 28 ad art. 32d LPE ; ROMY, op. cit., p. 275).

- 3.3.4 Il suit de ce qui précède, en résumé, que c'est au détenteur actuel du site qu'il revient, en règle générale, d'exécuter les mesures d'investigation et, éventuellement, d'assainissement du site contaminé. Il doit également avancer les frais qui résultent de l'exécution de ces mesures ; certes, d'autres perturbateurs devront assumer la part de frais découlant de leur responsabilité, mais le détenteur actuel conservera une responsabilité résiduelle, sauf s'il est en mesure d'exclure sa responsabilité en raison de sa méconnaissance non fautive de la pollution.

3.4

- 3.4.1 Selon la doctrine, l'existence d'une pollution, voire d'une contamination peut être constitutive d'un défaut au sens de l'article 197 CO. Il peut s'agir d'un défaut matériel lorsque la pollution du sol affecte les propriétés physiques de la chose, par exemple si elle porte atteinte à la santé des habitants ou lorsqu'elle diminue le rendement agricole du bien-fonds sans en interdire l'exploitation ; elle peut aussi constituer un défaut juridique lorsque l'acheteur est empêché juridiquement d'user du bien-fonds comme il pouvait l'espérer selon les termes du contrat, par exemple parce que le terrain est soumis à une restriction d'utilisation ou qu'il doit être assaini pour pouvoir être construit (ROMY, op. cit., p. 285 et doctrine citée). Pour juger de l'existence d'un défaut en cas de pollution, il convient de déterminer les propriétés que la chose vendue devait effectivement posséder, la volonté des parties étant décisive à cet égard.

- 3.4.2 En l'absence de qualité promise par le vendeur, on a vu que le défaut peut exister lorsque la chose vendue ne présente pas les qualités auxquelles l'acquéreur pouvait s'attendre de bonne foi. Sous cet angle, la doctrine considère que l'existence d'une pollution du bien-fonds par des déchets peut être constitutive d'un défaut selon l'intensité des mesures commandées par l'OSites. Il est précisé, en doctrine, que la pollution constitue le défaut en tant que tel, alors que les frais découlant des mesures d'investigation, de surveillance ou d'assainissement constituent, selon les cas, un dommage direct découlant du défaut, dommage dont le vendeur répond même sans faute en vertu de l'article 208 al. 2 CO (ROMY, op. cit., p. 286, 289 et 290 ; Jörg SCHMID, Die Gewährleistung beim Grundstückskauf. Ausgewählte Fragen unter Berücksichtigung von Altlasten, RNRF 2000, p. 371).

De l'avis de ROMY, l'inscription au cadastre à elle seule, même si elle atteste d'une pollution probable, n'est pas décisive pour juger de l'existence d'un défaut, car celui-ci dépend bien plus de la pollution effective et de la menace qu'elle représente pour les biens protégés par le droit de l'environnement et de l'impact de cette menace sur la valeur de l'immeuble ou sur son utilisation, lequel doit être examiné dans chaque cas particulier. Lorsque l'on ne peut s'attendre à aucune menace et qu'aucune mesure d'investigation n'est ordonnée, l'inscription au cadastre ne devrait pas affecter la valeur de l'immeuble, de sorte qu'elle ne saurait être considérée comme un défaut. En revanche, lorsque la pollution est suffisante pour déclencher les mesures d'investigation préalables prévues par l'ordonnance sur les sites contaminés, elle constituera en principe un défaut juridique, car le détenteur ne peut pas jouir de son fonds comme il le ferait en l'absence de pollution. Il est en outre tenu de procéder à

des investigations ou de les tolérer si l'autorité les exécute elle-même ou les fait exécuter par un tiers (ROMY, op., cit., p. 286).

3.5

3.5.1 Au cas d'espèce, il ressort du dossier que la parcelle no ... du ban de A. est inscrite au cadastre des sites pollués et est classée en "site nécessitant une investigation", ainsi qu'en atteste le courrier du 17 avril 2012 de l'Office de l'environnement au mandataire de l'intimé (PJ 11 de Me Tobler). Ce même courrier précise que la parcelle a été inscrite au cadastre en mars 2005, sans inscription au registre foncier. En mars 2005, l'appelante avait, en effet, reçu une information selon laquelle l'évaluation effectuée sur sa parcelle justifie son inscription au cadastre des sites pollués et qu'elle nécessitera une investigation supplémentaire ; il était précisé qu'un courrier à ce sujet lui parviendra ultérieurement (PJ 10 Me Tobler). Dans son courrier du 17 avril 2012, l'Office de l'environnement expose toutefois que cette investigation n'a pas encore été réalisée, qu'elle devra être menée par le propriétaire de la parcelle et qu'à ce jour, il n'a pas fixé de délai pour la réalisation de cette investigation. Cet office ajoute encore qu'une investigation historique et technique du site doit être réalisée dans le but de définir le besoin d'assainissement et que les coûts d'un éventuel assainissement ne peuvent être déterminés en l'état des connaissances. Quant à la valeur réelle du bien-fonds, il est précisé qu'elle dépend de la pollution effective du site, qui n'est pas connue à ce jour. Le contenu du courrier du 17 avril 2012 a été confirmé par le témoin B., collaborateur scientifique Sols et Sites pollués à l'Office de l'environnement, lors de l'audience du 23 mai 2013 du juge civil (dossier de première instance, p. 49 et 50). Le témoin a précisé que le coût d'une investigation historique se situera entre CHF 5'000.- et CHF 10'000.- et que l'investigation technique peut coûter entre CHF 5'000.- et CHF 50'000.- en fonction des démarches qui doivent être effectuées. Il ressort également des déclarations du témoin que cette investigation aurait pu être faite, mais pas obligatoirement, et qu'aucune échéance n'a été fixée par l'Office de l'environnement pour la parcelle en question. B. a également confirmé qu'il était impossible de dire si la parcelle no ... du ban de A. devait être ou non assainie, car il n'y a pas encore eu d'investigations.

3.5.2 Il suit de ce qui précède qu'à ce jour, l'existence d'un défaut matériel dû à une pollution de la parcelle no ... n'est pas avérée ; le défaut matériel est tout au plus hypothétique, de sorte qu'à elle seule, l'inscription de ladite parcelle au cadastre des sites pollués, même si il est précisé que le site nécessite une investigation, ne saurait, sous cet angle, conduire à la mise en œuvre de la garantie de l'intimé, indépendamment de la question de savoir si cette garantie a été valablement exclue ou non. Certes, une partie de la doctrine admet de manière générale que la soumission à des obligations de droit public diminue la valeur de marché d'un immeuble (SCHMID, op. cit., p. 371). Si tant est que cet avis devait être suivi, il faudrait alors considérer que le défaut matériel résultant de la seule inscription de la parcelle no ... au cadastre des sites pollués reste théorique. En effet, à ce stade, son importance concrète, qui ne peut être déterminée qu'en fonction des mesures à prendre, ne peut pas être évaluée, ainsi que cela résulte de la position de l'Office de l'environnement dans ce dossier. Par ailleurs, en se fondant sur l'accord des parties tel qu'il résulte de l'acte de vente

du 29 novembre 2007, on peut se demander si, au vu de l'utilité qu'elles ont prévu pour cette parcelle, la qualité qu'en attendait l'intimé est compromise matériellement par l'inscription au cadastre des sites pollués du canton du Jura. L'acte de vente précise en effet que l'immeuble vendu est exclusivement destiné à un usage industriel et qu'il ne servira qu'à une telle activité. Lors de son interpellation à l'audience du 23 mai 2013, l'intimé a déclaré que, quand il a acheté l'immeuble, il souhaitait y installer un commerce de mobilier de bureau. Quand bien même il n'a pas pu réaliser son projet, il convient de retenir qu'au moment de la conclusion du contrat, l'inscription dudit immeuble au cadastre des sites pollués ne compromettait pas l'usage qu'il entendait en faire et, compte tenu de l'affectation à laquelle il le destinait, il n'est pas exclu qu'il aurait conclu le contrat s'il avait su que la parcelle était polluée. Cela étant, l'existence d'un défaut matériel ne saurait être retenue.

On ajoutera que l'intimé, en tant que perturbateur par situation, pourrait ne pas avoir à supporter les frais d'éventuelles mesures d'investigations et d'assainissement qu'il pourrait devoir entreprendre du fait qu'il est détenteur de l'immeuble pollué. En effet, comme on le verra ci-dessous, il n'avait pas connaissance de la pollution lors de l'acquisition de l'immeuble. Il s'agit d'une circonstance qui est propre à l'exonérer de sa responsabilité (art. 32d al. 2 LPE ; cf. consid. 3.3.3 ci-dessus). Aussi, l'intimé n'aurait pas à subir le dommage résultant de la pollution, dommage matériel qui, à ce jour, reste lui aussi hypothétique.

- 3.5.3 Il en va différemment si l'on considère que la pollution du site constitue un défaut juridique de la chose vendue. Si le contrat prévoit une utilisation restreinte de l'immeuble acheté par l'intimé et la renonciation de celui-ci à y bâtir des logements, alors que la parcelle se trouve dans le village de A. en zone constructible et est entourée de maisons, cela n'est pas seulement dû au fait qu'il voulait y implanter un commerce, mais, fondamentalement, à la situation juridique de l'intimé lui-même qui ne voulait pas être soumis à la loi fédérale sur l'acquisition des immeubles par des étrangers (LFAIE/RS 211.412.41). A ce sujet, l'intimé, ressortissant français, a expliqué en première instance qu'il n'avait pas le permis B et qu'il n'était donc pas en droit d'acheter un immeuble d'habitation ; c'est la raison pour laquelle le notaire a indiqué sur l'acte de vente que cet immeuble était uniquement destiné à un usage industriel et que, de ce fait, il pouvait l'acquérir. Selon l'article 2 al. 2 LFAIE en effet, l'autorisation n'est pas nécessaire si l'immeuble sert notamment d'établissement stable pour faire le commerce ou pour une industrie.

L'intimé a exposé, en première instance, sans être contredit, que son projet d'installation d'un commerce de mobilier de bureau avait capoté pour des raisons financières. Il a donc décidé de revendre l'immeuble et a mandaté un agent immobilier à cette fin (dossier de première instance, p. 47). A teneur de l'article 641 al. 1 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi. La propriété est un droit conférant la maîtrise totale et exclusive d'une chose, dans les limites de l'ordre juridique. Ce droit comporte la faculté d'user de l'objet, d'en jouir et d'en disposer matériellement, par la transformation ou la destruction, ou juridiquement par son aliénation (STEINAUER, Les droits réels, tome 1, 5^{ème} éd. 2012,

p. 48 et 356). Si l'inscription de la parcelle no ... du ban de A. au cadastre des sites pollués n'empêche pas l'intimé, en tant que propriétaire de ladite parcelle, d'en user matériellement, c'est-à-dire de s'en servir, on doit au contraire admettre que son droit d'en disposer, à savoir celui de revendre l'immeuble, est entravé de ce fait. Il est en effet certain que l'inscription de l'immeuble au cadastre des sites pollués, respectivement la pollution de cette parcelle qu'on peut inférer de cette inscription risque de compromettre la vente, compte tenu de l'incertitude qui pèse sur le sort de l'immeuble qui pourrait devoir faire l'objet de mesures d'investigation, puis éventuellement être assaini. Lorsqu'elle examine si c'est à juste titre que l'intimé a opté pour l'action en résolution du contrat plutôt que l'action en réduction du prix, l'autorité précédente relève que l'immeuble no ... du ban de A. est, du fait de son inscription au cadastre des sites pollués, quasi invendable en l'état et qu'aucun acquéreur potentiel ne voudra prendre le risque de l'acquérir sans connaître la nécessité ou non de procéder à un assainissement, ainsi que le coût de celui-ci ; elle ajoute que le bâtiment est dès lors amputé de l'une de ses qualités essentielles. La Cour de céans partage pleinement ce point de vue.

En conclusion, l'inscription de l'immeuble au cadastre des sites pollués, avec la mention selon laquelle ce site nécessite une investigation, empêche juridiquement l'intimé d'en disposer comme il le souhaite. L'éventualité que ce site doive être assaini constitue à elle seule un défaut pouvant faire obstacle à l'aliénation de l'immeuble. Il s'agit d'un défaut juridique qui engage, en principe, la responsabilité contractuelle de l'appelante. Il convient dès lors d'examiner la validité de l'exclusion de la garantie des défauts convenue entre les parties lors de la vente immobilière du 6 septembre 2007.

4.

4.1

L'appelante conteste avoir dissimulé frauduleusement la pollution du bien-fonds lors de la vente de la parcelle n° Elle fait valoir en premier lieu qu'elle n'avait aucun devoir d'informer l'intimé, puisque durant les 25 ans d'exploitation du bâtiment, elle n'a pas été entravée dans son activité de décalque et de confection de verres de montres en plastique. Dès lors, elle n'avait aucune raison d'admettre que la pollution aurait pu empêcher considérablement l'usage que voulait en faire l'intimé ; même si un devoir d'information devait être retenu à l'égard de ce dernier, le courrier de l'Office de l'environnement du 11 mars 2005 ne lui permettait pas de se rendre compte qu'un bien-fonds nécessitant une investigation puisse constituer un défaut, ledit courrier n'étant qu'une communication aux détenteurs de sites pollués et non une décision administrative. Lorsqu'elle a entamé les pourparlers avec l'intimé deux ans plus tard, aucun courrier supplémentaire ne lui était parvenu, alors que celui du 11 mars 2005 annonçait que la nécessité de mener à bien une investigation du site lui serait communiquée ultérieurement. L'appelante estime qu'elle ne pouvait donc de bonne foi considérer que ce premier courrier serait un élément important pour l'intimé. Elle ajoute que l'information qu'elle a reçue par téléphone le 3 octobre 2007 concernant la détérioration du collecteur communal vraisemblablement en raison des effluents acides provenant de sa parcelle n'avait rien de surprenant pour elle au vu des antécédents du bien-fonds qui a abrité une horlogerie pendant plus d'une centaine d'années. On ne peut donc pas lui reprocher d'avoir omis consciemment de

communiquer à l'intimé l'existence d'un défaut alors qu'elle ne pouvait pas savoir que ce défaut était un élément important pour lui.

4.2

4.2.1 A teneur de l'article 199 CO, toute clause qui supprime ou restreint la garantie est nulle si le vendeur a frauduleusement dissimulé à l'acheteur les défauts de la chose.

Selon la jurisprudence, la dissimulation frauduleuse peut notamment consister à taire un fait tel que l'absence d'une qualité prévue de la chose vendue, dont la connaissance aurait conduit l'acheteur à ne pas conclure le contrat, ou à le conclure à des conditions différentes de celles convenues (cf. ATF 132 II 161 consid. 4.1 ; sur l'ensemble de la question : TF 4A_70/2011 du 12 avril 2011 consid. 4.1 publié in : RNRF 2012, p. 300). Le vendeur doit avoir une connaissance effective du défaut ; l'ignorance due à une négligence même grave ne suffit pas (TF 4A_226/2009 du 20 août 2009 consid. 3.2.3). La connaissance ne doit pas nécessairement être complète ni porter sur tous les détails ; il suffit que le vendeur soit suffisamment orienté sur la cause à l'origine du défaut pour que le principe de la bonne foi l'oblige à en informer l'acheteur (ATF 66 II 132 consid. 6). La dissimulation doit être intentionnelle ; le dol éventuel suffit. Le vendeur doit omettre consciemment de communiquer un défaut à l'acheteur tout en sachant qu'il s'agit d'un élément important pour ce dernier (TF 4A_3001/2010 du 7 septembre 2010 consid. 3.2 publié in : SJ 2011 I 17). Le fardeau de la preuve de la dissimulation frauduleuse incombe à l'acheteur (TF 4A_612/2012 du 18 janvier 2013 consid. 3.2 et arrêts cités publié in : SJ 2013 I 454).

4.2.2 Le vendeur ne répond pas des défauts que l'acheteur connaissait au moment de la vente (art. 200 al. 1 CO). Il ne répond pas non plus des défauts dont l'acheteur aurait dû s'apercevoir en examinant la chose avec une attention suffisante, compte tenu de ses connaissances et de ses moyens d'investigation (art. 200 al. 2 CO ; TERCIER, op. cit., no 766 p. 113 et arrêts cités).

La question a été posée en doctrine de savoir quelle est la diligence requise d'un acheteur en relation avec les sites pollués ou contaminés, en particulier lorsqu'il s'agit de déterminer si l'éventuelle inscription du site au cadastre des sites pollués a une incidence sur la connaissance du défaut par l'acheteur et si la diligence impose une consultation du cadastre (ROMY, op. cit., p. 286ss).

Certains auteurs semblent présumer la connaissance de l'acheteur en raison de l'accessibilité du cadastre à tout un chacun, de sorte que le vendeur peut partir du principe que l'acheteur connaît les indications que cet instrument comporte (cf. PHILIPPIN, op. cit., p. 152 et doctrine citée). D'autres sont d'avis qu'on ne peut déduire de la publicité du cadastre - qui, contrairement au registre foncier, ne bénéficie pas de la foi publique - que l'acquéreur connaît ou aurait dû connaître les inscriptions qui y sont portées. Cette partie de la doctrine est plutôt d'avis que la connaissance de l'acheteur doit être tranchée au regard de l'ensemble des circonstances. La situation personnelle de l'acheteur est également déterminante, notamment son expérience en matière de vente immobilière ; des exigences plus sévères peuvent être opposées à

un professionnel de la branche ou une société commerciale qu'à un acquéreur occasionnel (SCHMID, op. cit., p. 372 ; ROMY, op. cit., p. 287 et 288). Quant à savoir si le vendeur agit frauduleusement lorsqu'il tait l'existence d'un site contaminé dont il a connaissance, la doctrine a plutôt tendance à apporter une réponse positive à cette question, tout en relevant que le devoir d'information dépend également des connaissances existantes ou supposées de l'acheteur ainsi que de l'objet de la vente (ROMY, op. cit., p. 288 ; SCHMID, op. cit., p. 372). Concrètement, ROMY est d'avis que le vendeur n'a pas à révéler spontanément à un acheteur expérimenté l'état d'un bien-fonds industriel (loc. cit. et doctrine citée).

4.3

4.3.1 En l'espèce, l'autorité précédente a considéré que le cadastre des sites pollués ne constituait pas un registre bénéficiant de la foi publique et qu'il n'était donc pas supposé connu de tout un chacun, de sorte que l'on ne pouvait pas reprocher à l'intimé sa méconnaissance de la pollution du site. Le jugement attaqué relève également que l'intimé, de nationalité française, n'était pas un habitué des ventes immobilières et qu'on ne pouvait donc admettre qu'il devait consulter le cadastre, ce qu'il n'avait au demeurant pas eu la possibilité de faire durant les négociations, puisque la promesse de vente a été signée le 6 septembre 2007, alors que le cadastre des sites pollués n'a été accessible, via internet, qu'à partir du 5 septembre 2007 (cf. consid. 3.3.5 du jugement de première instance). L'appelante ne critique pas le jugement de première instance sur ce point, de telle sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant la question de savoir si le devoir de diligence de l'acheteur tel qu'il découle de l'article 200 CO lui imposait une consultation du cadastre. A la lecture de la doctrine citée ci-dessus, les considérations du jugement attaqué sur la situation personnelle de l'intimé paraissent au demeurant pertinentes s'agissant de la vérification au cadastre qui ne pouvait être exigée de lui.

4.3.2 Pour le surplus, l'argumentation de l'appelante tombe à faux. Si on peut admettre qu'elle ne s'est pas sentie dans l'obligation d'informer l'intimé de l'existence de la pollution du bien-fonds du fait qu'elle-même n'a pas été entravée dans son activité industrielle et que l'usage qu'entendait en faire l'intimé ne nécessitait pas une telle information, elle ne pouvait ignorer en revanche que ce dernier éprouverait de grandes difficultés à aliéner l'immeuble compte tenu du défaut qui l'affectait et que cette circonstance revêt une grande importance pour tout propriétaire. Contrairement à ce qu'elle tente de faire accroire, le courrier qu'elle a reçu le 11 mars 2005 de l'Office de l'environnement n'était pas anodin au point de lui permettre d'en sous-estimer le contenu. Le fait que la communication de l'Office de l'environnement n'était pas à proprement parler une décision administrative et qu'elle n'a pas été suivie d'effets immédiatement quant aux investigations à entreprendre n'enlève rien à la valeur de ce document dont le contenu est parfaitement clair et dont l'importance ne pouvait échapper à l'appelante, à savoir que les activités qui avaient été effectuées sur sa parcelle justifiaient une inscription au cadastre des sites pollués et que ce site nécessitait une investigation ultérieure. L'importance de ce document est accentuée par le fait que l'appelante était rendue attentive à son droit de se prononcer sur les données mentionnées dans la communication du 11 mars 2005 et par la possibilité

qui lui était accordée de solliciter une décision en constatation dans un délai de 30 jours. La détérioration du collecteur communal qui lui a été annoncée le 3 octobre 2007 par l'Office de l'environnement en raison des effluents acides qui provenaient de sa parcelle ne pouvait qu'accroître la connaissance effective de la pollution et donc du défaut, ce que l'appelante admet implicitement lorsqu'elle écrit que cette information n'était pas surprenante pour elle au vu des antécédents du bien-fonds. Cette déclaration suffit à démontrer que l'appelante était au courant des causes à l'origine du défaut. Le principe de la bonne foi exigeait que l'intimé en fût informé.

4.3.3 Sur le vu de ce qui précède, c'est à juste titre que l'autorité précédente a constaté que l'appelante a frauduleusement dissimulé la pollution du bien-fonds de la parcelle no ... du ban de A., à tout le moins par dol éventuel, partant, que la clause d'exclusion de garantie ne s'appliquait pas au cas d'espèce.

5. Le jugement attaqué a considéré que l'action rédhibitoire intentée par l'intimé était bien fondée et que le contrat de vente du 29 novembre 2007 devait être résolu plutôt que de diminuer le prix de vente. L'appelante ne s'exprime pas sur cette question de sorte qu'il n'y a pas lieu de la réexaminer en procédure d'appel. L'appelante ne critique pas non plus les points du dispositif qui la condamnent à restituer le prix de vente, à rembourser les frais engendrés par la vente ainsi que les impenses consenties par l'intimé. Il n'y a donc aucune raison d'y revenir dans la présente procédure.

L'appel doit ainsi être rejeté et le jugement de première instance confirmé en tous points.

6. Les frais de procédure doivent être mis à la charge de l'appelante qui succombe, sous réserve de l'assistance judiciaire dont elle bénéficie. Elle doit en outre être condamnée à payer les dépens de l'intimé.

PAR CES MOTIFS

LA COUR CIVILE

rejette

l'appel ; partant,

confirme

le jugement du juge civil du 23 mai 2013 en tous points ;

met

les frais judiciaires à la charge de l'appelante par CHF 3'500.-, sous réserve de l'assistance judiciaire gratuite dont elle bénéficie ;

taxe

les honoraires que Me Jean-Michel Conti, avocat d'office de l'appelante, pourra réclamer à l'Etat pour la procédure d'appel et pour celle relative à l'assistance judiciaire à CHF ..., débours et TVA compris ;

réserve

les droits de l'Etat et du mandataire d'office conformément à l'article 123 CPC ;

alloue

à l'intimé une indemnité globale pour ses dépens par CHF... pour la procédure de seconde instance à payer par l'appelante ;

informe

les parties des voie et délai de recours selon avis ci-après ;

ordonne

la notification du présent arrêt aux parties par leur mandataire et au juge civil du Tribunal de première instance.

Porrentruy, le 18 novembre 2013

AU NOM DE LA COUR CIVILE

Le président :

La greffière :

Jean Moritz

Nathalie Brahier

Communication concernant les moyens de recours :

*Un **recours en matière civile** peut être déposé contre le présent jugement auprès du Tribunal fédéral, conformément aux dispositions de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), en particulier aux art. 42, 72 ss. et 90 ss. LTF, dans un délai de **30 jours** à partir de la date où ce jugement vous a été notifié (art. 100 LTF). Ce délai ne peut pas être prolongé (art. 47 al. 1 LTF).*

Le mémoire de recours sera adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Il doit indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Le recourant doit exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit (art. 42 al. 2 LTF). Le recourant ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95, et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Le présent jugement et les pièces invoquées comme moyens de preuve en possession du recourant doivent être joints au mémoire (art. 42 al. 3 LTF).

Valeur litigieuse

La Cour civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à CHF 30'000.-.