



EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Propriétaire

Claude Immo SA

Adresse de l'objet

Rue des Rasses 26 & 26a – 1450 Sainte-Croix

N° de parcelle

R. F. 514

Intitulé

Ancienne usine Reuge

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION.....	3
2 PARCELLE ET SITUATION.....	4
2.1 Situation générale.....	4
2.2 Commodités.....	4
2.3 Bref historique.....	5
2.4 Surface et affectation de la parcelle.....	5
2.5 Mise en conformité.....	6
2.6 Mentions (sur extrait R. F.).....	7
2.7 Servitudes (sur extrait R. F.).....	7
2.8 Annotations (sur extrait R. F.).....	7
2.9 Cadastre des sites pollués.....	8
2.10 Recensement architectural du canton de Vaud.....	8
2.11 Parking et aménagements extérieurs.....	9
3 BÂTIMENTS ANNEXES.....	10
4 DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION (N° ECA 246).....	15
4.1 Année de construction et/ou de transformation.....	15
4.2 Structure générale.....	15
4.3 Isolation et vitrage.....	15
4.4 Équipement, technique et chauffage.....	15
4.5 Agencement intérieur.....	15
4.6 Photos extérieures.....	16
5 DESCRIPTION INTÉRIEURE (N° ECA 246).....	20
5.1 Distribution intérieure.....	20
5.2 Photos intérieures.....	21
6 ÉTAT GÉNÉRAL (N° ECA 246).....	36
6.1 Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment.....	36
6.2 Remarque(s) sur l'état général du bâtiment.....	36
7 CONCLUSION.....	37
7.1 Valeur retenue.....	37
7.2 Remarques finales.....	37
8 ANNEXES.....	38
8.1 Détermination des valeurs (annexe A).....	38
8.2 Documents de base.....	38

1 INTRODUCTION

L'office des faillites de l'arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois m'a mandaté pour effectuer la présente expertise. Celle-ci concerne la propriété de Claude Immo SA, parcelle R. F. 514, ancienne usine Reuge, Rue des Rasses 26 & 26a, à 1450 Sainte-Croix. Son but est de déterminer la valeur de liquidation de cet objet.

Il faut bien différencier les deux types de valeurs suivantes :

La valeur vénale d'un bien correspond au prix que l'on peut raisonnablement s'attendre à obtenir de sa cession, à la date d'évaluation par une transaction ordinaire et dans des circonstances normales.

La valeur de liquidation, en revanche, est inférieure à la valeur vénale. Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien, dans le cas d'une vente forcée.

Les documents et éléments suivants m'ont permis d'établir mon expertise :

- Visite des bâtiments
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Plan de situation
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Arrêt du Tribunal Cantonal du 24 juillet 2019
- Décision en constitution de garantie de la DGE du 1^{er} novembre 2021
- Lettre de la municipalité de Sainte-Croix du 18 janvier 2022
- Rapport de la commission de salubrité du 1^{er} juillet 2021
- Lettre de la DGE du 10 février 2022
- Divers renseignements transmis lors de la visite
- Divers renseignements transmis par le service urbanisme et bâtiments de la commune de Sainte-Croix
- Règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de Sainte-Croix de 1993
- Divers renseignements trouvés auprès du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL), recensement architectural du canton de Vaud
- Divers renseignements trouvés sur le site internet du guichet cartographique cantonal
- Cadastre des restrictions de droit public à la propriété Foncière (cadastre RDPPF)

Remarque :

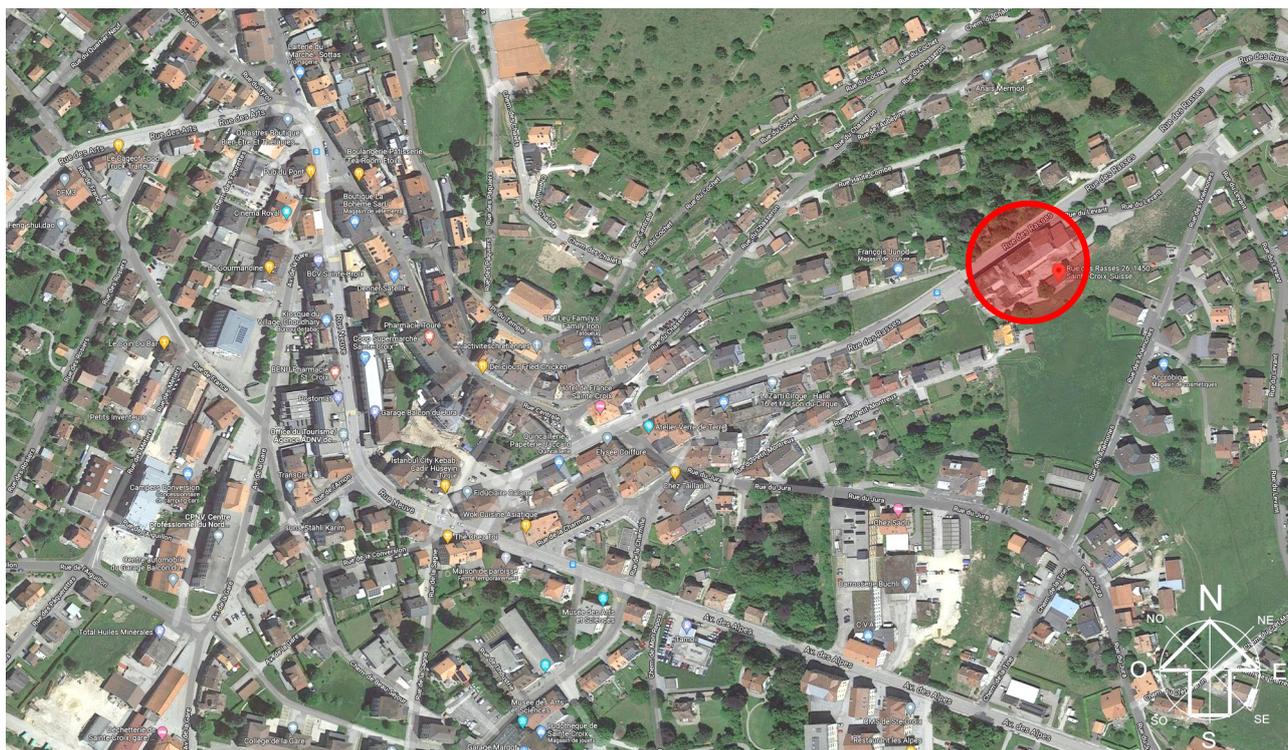
Par souci d'impartialité et d'équité, je ne répondrai à aucune question, que ce soit par téléphone, courriel ou autre, posée par les personnes intéressées à l'acquisition de ce bien. Les éventuelles demandes seront à adresser uniquement à l'Office susmentionné.

2 PARCELLE ET SITUATION

2.1 Situation générale

La parcelle se trouve au Nord-Est de la petite ville de Sainte-Croix, à la Rue des Rasses 26 & 26a.

Une ancienne usine N° ECA 246 et une annexe N° ECA 247 sont érigées sur cette parcelle. Toutes deux sont indépendantes. Ces bâtiments jouissent d'une position dominante, bénéficiant ainsi de la vue sur la vallée d'un bon dégagement au Sud-Est.



Situation générale avec emplacement

2.2 Commodités

Sainte-Croix est une charmante petite ville qui dispose de transports publics (Travys SA, train Yverdon-Sainte-Croix et les bus du Balcon du Jura), d'écoles, d'une poste, d'une pharmacie, de banques, d'un hôpital, ainsi que de nombreux commerces et commodités.

La grande ville la plus proche est Yverdon-les-Bains, distante d'environ 19 kilomètres.

Sainte-Croix est également un endroit touristique reconnu dans le Jura, avec un centre sportif, de nombreux hôtels et restaurants, des activités d'hiver (ski alpin, ski de fond, raquette) et des activités d'été (sentiers pédestres, itinéraires VTT).

2.3 Bref historique

Ce bâtiment fait partie du patrimoine industriel de Sainte-Croix.

L'entreprise Reuge a été fondée en 1865 par Charles Reuge (1839-1887), un horloger du Val-de-Travers, qui commence la production de montres de poche munies d'un mouvement à musique.

Le bâtiment de la fabrique Reuge (faisant l'objet de la présente expertise) a été construit en 1930 par Guido Reuge.

En 1988 Guido Reuge, qui n'avait pas d'héritier, a vendu l'entreprise à un groupe d'investisseurs suisses.

En 2016, l'entreprise a déménagé dans un nouveau bâtiment au quartier du Progrès. Depuis lors, l'ancienne usine est désaffectée.

2.4 Surface et affectation de la parcelle

La parcelle R. F. 514 a une surface totale de 5'971 m². Elle se situe en zone d'activités économiques 15 LAT (zone industrielle). Cette parcelle est en pente en direction du Sud-Est, de forme découpée.

Pour plus de détails, consulter le plan de situation et le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de Sainte-Croix de 1993.



Photo aérienne avec périmètre de la parcelle en jaune

Extrait du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de Sainte-Croix de 1993 :

10. Zone industrielle

Définition	Art. 49	Cette zone est réservée à l'implantation d'établissements industriels et aux entreprises artisanales pouvant provoquer des nuisances. D'autres activités, de service, commerciales, etc. pourront être admises pour autant que des mesures particulières soient prises afin de s'accommoder des nuisances. Les dispositions de l'article 47 LATC relatives à l'implantation de centres commerciaux sont réservées.
Equipements techniques	Art. 50	Le dossier d'enquête comprendra un plan des équipements techniques et règlements fixant les prescriptions et conditions relatives à l'approvisionnement et l'adduction d'eau et d'énergie, à l'évacuation et l'épuration des eaux usées, au maintien de la qualité des eaux, de l'air, de la protection contre le bruit et de l'environnement.
Coefficient d'occupation du sol (COS)	Art. 51	Le volume maximum des constructions ne dépassera pas 5 m3 par mètre carré de la surface totale de la parcelle. Ce cube sera défini selon les normes SIA. Pour des entrepôts et garages (à condition que ceux-ci n'abritent aucun atelier de fabrication), le volume bâti peut être porté à 10 m3 par mètre carré de la surface totale de la parcelle.
Caractéristiques	Art. 52	Sont applicables les articles 41, 42, 44, 45, 46, 47 et 48 du présent règlement.

Il faut bien préciser qu'il s'agit là d'une zone industrielle qui ne peut pas être affectée au logement. Selon les informations transmises par le service urbanisme et bâtiments de Sainte-Croix, le changement de l'affectation de la zone ne semble pas possible actuellement.

2.5 Mise en conformité

Dans sa lettre du 18 janvier 2022, la municipalité de Sainte-Croix demande une mise en conformité, suite au rapport de la commission de salubrité du 1^{er} juillet 2021.

Les différentes constatations et demandes concernent l'utilisation des locaux par l'association «La Baz».

Dans le cadre d'une rénovation lourde du bâtiment ou d'une réhabilitation des locaux, les éléments en litige seront supprimés, modifiés ou mis en conformité.

Pour plus d'informations consulter la lettre et le rapport en annexe.

2.6 Mentions (sur extrait R. F.)

Aucune mention n'est inscrite.

2.7 Servitudes (sur extrait R. F.)

006-86636 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.006-2001/001328 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Électricité S.A., Morges

006-431/97 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.006-2001/002309 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges

Ces servitudes s'inscrivent dans le cadre usuel des droits et contraintes de bien-fonds situés en zone urbaine. Elles n'influencent donc pas la valeur de la parcelle. Pour plus de détails sur ces servitudes, consulter les informations figurant sur l'extrait du registre foncier en annexe.

2.8 Annotations (sur extrait R. F.)

006-2015/10662/0 (C) Emption, jusqu'au 09.12.2025 ID.006-2016/000738 en faveur de Croix Réalisations Foncières SA, Saint-Sulpice (IDE: CHE-234.906.566)

2.9 Cadastre des sites pollués

Cette parcelle est recensée au cadastre des sites pollués du Canton de Vaud (site internet du guichet cartographique cantonal). Les données répertoriées sont les suivantes :

Type de site :	Aire d'exploitation
Parcelle polluée :	514
N° Eva :	124.35
Raison sociale :	Reuge SA, mouvements & articles musique
Activité :	Traitement, revêtement des métaux
Début d'activité :	1929
Fin d'activité :	Nos jours
Durée activité :	De 1929 à nos jours
Nom de la phase :	Pollué, nécessite un assainissement
Investigations :	Les investigations réalisées ont montré une contamination du pré au Sud de l'usine, et de gros dommages sur le réseau de canalisations.

Selon la lettre de la DGE du 10 février 2022 (en annexe), les travaux d'assainissement et de dépollution de la parcelle sont estimés à CHF 500'000.-.

Selon l'arrêt du Tribunal Cantonal du 24 juillet 2019 (en annexe), 80 % des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement de la pollution seraient à la charge de la société Reuge SA.

Le montant des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement de la pollution à la charge du (futur) propriétaire de la parcelle R. F. 514, soit 20 % du montant total, serait donc d'environ CHF 100'000.-. Ce montant devra être mis en garantie auprès de la DGE avant la vente.

2.10 Recensement architectural du canton de Vaud

Ce bâtiment, ancienne usine Reuge (automates à musique), est répertorié avec une note de 4 au recensement architectural du canton de Vaud (pour plus de détails consulter la fiche en annexe).

La note 4 correspond à un objet bien intégré.

2.11 Parking et aménagements extérieurs

Un accès pour les véhicules est aménagé au Sud-Est de l'usine (photos N°24).

De nombreuses places de parc extérieures en enrobé sont à disposition pour garer des véhicules. Elles se trouvent à l'Ouest, en bordure de route (photo ci-contre), au Nord-Est de la parcelle (photo ci-dessus) et Sud-Est (photos N°24 & N°27).



Un petit quai de chargement se trouve au Nord-Ouest du bâtiment (photo ci-contre).



3 BÂTIMENTS ANNEXES

Il s'agit de deux petits bâtiments érigés au Sud-Est du bâtiment principal, soit :

Bâtiment N° ECA 247 :

Celui-ci a une surface au sol d'environ 139 m² (selon l'extrait du registre foncier). Il a certainement été érigé dans les années '30.

Son rez-de-chaussée est construit en maçonnerie et ses combles sont en bois. Le sol des combles est en poutraison et plancher, sa charpente en bois et sa couverture en tôle ondulée (*photos N°12 & N°13*).

Ce bâtiment, ancien dépôt, a été sommairement aménagé par les utilisateurs actuels. Il comprend :

- x Au rez-de-chaussée, une grande pièce, utilisée comme local de rencontre et de discussion (un coin lecture, un bar et une petite scène y ont été aménagés) (*photos N°14 & N°15*).
- x À l'étage / combles, un WC sec et plusieurs pièces, certaines de très petites surface. L'accès à l'étage depuis le rez-de-chaussée s'effectue par une échelle (*photos N°16 à N°19*).

Actuellement ces locaux sont utilisés par l'association sans but lucratif «A la base» ou «La BAZ» qui est au bénéfice d'un contrat d'usage gratuit du bâtiment. L'association a effectué quelques aménagements intérieurs pour son propre usage.

D'une manière générale, les différents éléments de ce bâtiment peuvent être considérés comme étant anciens et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100 %).

Bâtiment N° ECA 246a (numéro figurant sur le plan cadastral) :

Celui-ci a une surface au sol d'environ 108 m² (selon l'extrait du registre foncier). Il a certainement aussi été érigé dans les années '30.

Au niveau de l'ECA, ce bâtiment semble avoir été regroupé avec le bâtiment N° ECA 247, sous la rubrique «dépôt de petit matériel et métaux», d'une surface de 95 m².

Ce bâtiment, d'un seul niveau, est construit en bois, avec une toiture en tôle ondulée (*photo N°11*).

Il s'agit d'un ancien dépôt ressemblant plus à une cabane qu'à un vrai bâtiment.

Des couverts en bois provisoires, non-cadastrés, se trouvent dans la continuité Nord-Est de ce bâtiment.

Les différents éléments de ce bâtiment peuvent être considérés comme étant anciens et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100 %).

Photos extérieures



Photo N°11
Bâtiment N° ECA 246a et couverts



Photo N°12
Bâtiment N° ECA 247

Photos extérieures (suite)



Photo N°13
Bâtiment N° ECA 247

Photos intérieures (bâtiment N° ECA 247)



Photo N°14

Rez-de-chaussée

12

Photos intérieures (suite) (bâtiment N° ECA 247)



Rez-de-chaussée

Photo N°15



Étage / combles

Photo N°16

Photos intérieures (suite) (bâtiment N° ECA 247)



Photo N°17



Photo N°18



Photo N°19

Étage / combles

14

4 DESCRIPTIF DE CONSTRUCTION (N° ECA 246)

4.1 Année de construction et/ou de transformation

- La construction date de 1930 ; il est intéressant de relever que l'usine a été érigée autour d'une ancienne maison d'habitation existante se trouvant au Nord-Est (bien visible sur la photo extérieure N°22)

Il faut préciser que les bâtiments construits et/ou rénovés avant 1991 renferment souvent des produits amiantés. Une exposition à l'amiante peut avoir de graves conséquences sur la santé. Les travaux de rénovation, de transformation et d'entretien des bâtiments concernés impliquent en effet un risque d'inhalation de fibres d'amiante (LATC art. 103a).

- Manifestement ce bâtiment a été entretenu lorsqu'il abritait encore la fabrique Reuge ; néanmoins, il semble qu'il n'a pas fait l'objet d'importantes rénovations depuis sa construction

4.2 Structure générale

- x Ce bâtiment est partiellement excavé ; il comprend deux sous-sols qui ne sont pas reliés entre eux, l'un au Sud-Ouest et l'autre dans la zone centrale (ce dernier est semi-enterré)
- x Ses murs porteurs sont principalement en béton et en maçonnerie ; ses soubassements sont en moellons
- x Les étages sont composés de dalles en béton
- x Il comprend un sous-sol et quatre niveaux hors-sol (rez-de-chaussée et trois étages)

4.3 Isolation et vitrage

- x Les façades ne sont pas isolées
- x La plupart des fenêtres sont en bois, anciennes, avec de simples vitrages

4.4 Équipement, technique et chauffage

- x Le chauffage central du bâtiment est défectueux ; trois anciennes chaudières se trouvent au sous-sol et la majorité des locaux sont équipés de tubes chauffants (distribution de chaleur) ou de radiateurs
- x Le bâtiment n'est plus alimenté en électricité (système électrique défectueux)
- x Le bâtiment n'est plus alimenté en eau potable (alimentation et distribution défectueuse)
- x Le bâtiment est équipé d'un ancien monte-charge (défectueux)
- x Le bâtiment est raccordé aux égouts, des travaux de mise en conformité sont certainement nécessaires

4.5 Agencement intérieur

- x Le bâtiment comprend deux cages d'escalier principales, l'une au Sud-Ouest et l'autre dans la zone centrale ; d'anciens escaliers, étroits, se trouvent dans la partie Nord-Est (il s'agit probablement des escaliers de l'ancienne maison d'habitation, antérieure à l'usine)
- x Des WC se trouvent à chaque niveau (sans alimentation d'eau)
- x Les sols sont bruts

15

4.6 Photos extérieures



Photo N°21
Façade Nord-Ouest (côté route)



Photo N°22
Façade Nord-Ouest (côté route) (ancienne maison enserrée dans l'usine)

Photos extérieures (suite)



Photo N°23
Façade Nord-Est



Photo N°24
Façade Sud-Est (accès véhicules)

Photos extérieures (suite)



Photo N°25
Façade Sud-Est



Photo N°26
Façade Sud-Est

Photos extérieures (suite)



Photo N°27
Façade Sud-Est



Photo N°28
Façade Sud-Ouest

5 DESCRIPTION INTÉRIEURE (N° ECA 246)

Au vu de l'état de ce bâtiment, nécessitant une réhabilitation complète, ainsi que de son important volume (environ 16'700 m³) la description intérieure a été simplifiée.

Les différentes surfaces indiquées ci-dessous sont celles figurant sur la police ECA.

Pour plus de détails, consulter les photos des pages suivantes.

5.1 Distribution intérieure

Sous-sol :

Anciens locaux techniques désaffectés et de stockage.

Surface extérieur totale (y compris les murs de façade) **environ 665 m²**.

(Photos N°31 à N°36).

Rez-de-chaussée :

Anciens bureaux et ateliers.

Surface extérieur totale (y compris les murs de façade) **environ 1'050 m²**.

(Photos N°41 à N°46).

1^{er} étage :

Anciens bureaux, ateliers et dépôts.

Surface extérieur totale (y compris les murs de façade) **environ 1'090 m²**.

(Photos N°51 à N°56).

2^{ème} étage :

Anciens bureaux, ateliers et dépôts.

Surface extérieur totale (y compris les murs de façade) **environ 1'050 m²**.

(Photos N°61 à N°66).

3^{ème} étage :

Anciens bureaux et salle d'exposition.

Surface extérieur totale (y compris les murs de façade) **environ 965 m²**.

(Photos N°71 à N°76).

Actuellement la plupart de ces locaux sont utilisés par l'association sans but lucratif «La BAZ» qui est au bénéfice d'un contrat d'usage gratuit du bâtiment. L'association a effectué quelques aménagements intérieurs pour son propre usage.

5.2 Photos intérieures



Photo N°31

Sous-sol



Photo N°32

Photos intérieures (suite)



Sous-sol

Photo N°33



Photo N°34

Photos intérieures (suite)



Sous-sol

Photo N°35



Photo N°36

Photos intérieures (suite)



Rez-de-chaussée

Photo N°41



Photo N°42

Photos intérieures (suite)



Photo N°43

Rez-de-chaussée

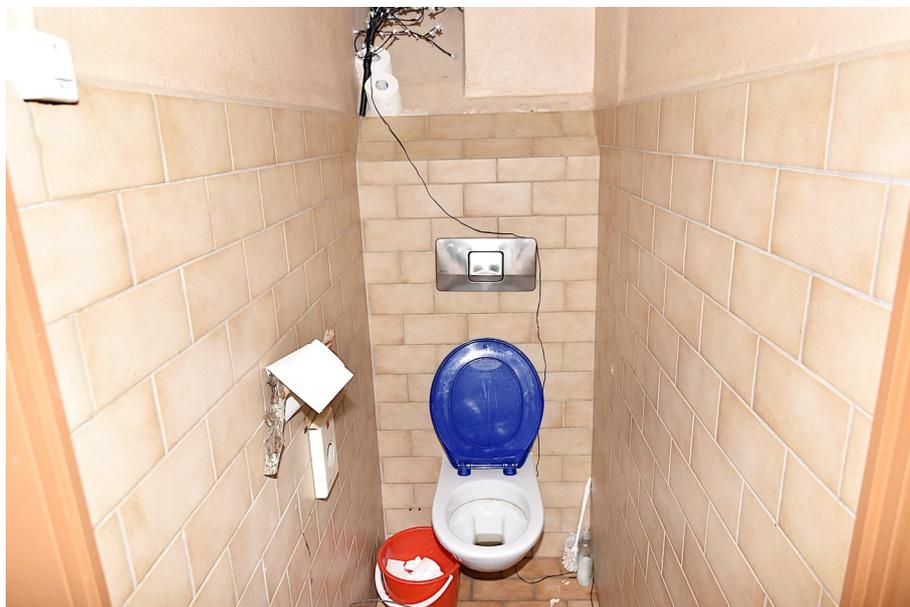


Photo N°44

Photos intérieures (suite)



Photo N°45

Rez-de-chaussée



Photo N°46

26

Photos intérieures (suite)



1^{er} étage

Photo N°51



Photo N°52

Photos intérieures (suite)



1^{er} étage

Photo N°53



Photo N°54

Photos intérieures (suite)



1^{er} étage

Photo N°55



Photo N°56

Photos intérieures (suite)



2^{ème} étage

Photo N°61



Photo N°62

Photos intérieures (suite)



2^{ème} étage

Photo N°63



Photo N°64

Photos intérieures (suite)



2^{ème} étage

Photo N°65



Photo N°66

Photos intérieures (suite)



3^{ème} étage

Photo N°71



Photo N°72

Photos intérieures (suite)



3^{ème} étage

Photo N°73



Photo N°74

Photos intérieures (suite)



3^{ème} étage

Photo N°75



Photo N°76

6 ÉTAT GÉNÉRAL (N° ECA 246)

6.1 Appréciations de l'état des différents éléments du bâtiment

PARTIES BÂTIMENTS	ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION	DURÉE DE VIE MOYENNE	APPRÉCIATION / ÉTAT
Gros œuvre 1	Murs / éléments porteurs	80-100 ans	2 3
	Dalles / poutres et planchers	80-100 ans	2 3
Gros œuvre 2	Couverture (étanchéité toiture)	30-50 ans	3
	Revêtement de façades	25-40 ans	3
	Fenêtres et portes extérieures	25-40 ans	3
	Isolations	25-40 ans	3
Aménagements intérieurs	Menuiserie intérieure	25-35 ans	3
	Revêtements de sols, murs et plafonds	20-40 ans	3
Installations	Électricité (installation)	35-50 ans	3
	Sanitaire (installation)	35-50 ans	3
	Chauffage (production)	20-30 ans	3
	Chauffage (distribution)	30-50 ans	3

La liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

Définition des notations

- 1 Élément récent et/ou en bon état (dégradation environ 0 à 33%)
- 2 Élément dans un état moyen et/ou utilisable tel quel (dégradation environ 33 % à 67%)
- 3 Élément ancien et/ou en mauvais état (dégradation environ 67 % à 100%)
Certains de ces éléments peuvent encore être utilisés au-delà de leur durée de vie théorique

6.2 Remarque(s) sur l'état général du bâtiment

Il s'agit d'un ancien bâtiment industriel des années 30' qui nécessite une rénovation lourde (réhabilitation complète).

Pour plus d'informations sur les différents éléments de construction, consulter les appréciations figurant dans le tableau ci-dessus.

De l'avis de l'expert, la structure porteuse «gros œuvre 1» pourrait être conservée, moyennant quelques travaux de consolidation. Ceci devra être confirmé par une étude technique effectuée par un bureau d'ingénieurs. En revanche les parties «gros œuvre 2» (étanchéité toiture, revêtement de façades, fenêtres et portes extérieures, isolations), «aménagements intérieurs» (menuiserie, revêtements de sols, murs et plafonds), et «installations» (électricité, sanitaire, chauffage) sont en très mauvais état..

D'autre part, ce bâtiment n'est pas isolé par rapport aux normes actuelles. De ce fait, la réfection complète de son enveloppe thermique sera nécessaire à court terme, y compris le changement de toutes les fenêtres et portes extérieures.

36

7 CONCLUSION

7.1 Valeur retenue

La propriété de Claude Immo SA, parcelle R. F. 514, ancienne usine Reuge, Rue des Rasses 26 & 26a, à 1450 Sainte-Croix a **une valeur de liquidation arrondie à CHF 1'360'000.00.**

7.2 Remarques finales

Cette valeur est déterminée en fonction de l'appréciation de l'expert, des éléments visibles sur place lors de la visite, des documents transmis, des remarques des pages précédentes et du marché immobilier dans la région.

Pour plus d'informations, sur le calcul de cette valeur, consulter l'annexe A, détermination des valeurs. Sur ces pages figurent tous les détails et les paramètres utilisés.

En outre, j'é mets une réserve pour le cas où les bases de calculs, les conditions locales, l'évolution du marché immobilier, les taux d'intérêts, ou des inconvénients imprévisibles viendraient modifier tout ou partie des éléments du présent rapport.



Nicolas Pouly
Ing. HES, expert

Rédigé à Orbe, le 10 mars 2022

8 ANNEXES

8.1 Détermination des valeurs (annexe A)

8.2 Documents de base

- Plan de situation
- Extrait(s) du Registre Foncier
- Police(s) d'assurance contre l'incendie (ECA)
- Fiche(s) du recensement architectural du canton de Vaud
- Arrêt du Tribunal Cantonal du 24 juillet 2019
- Décision en constitution de garantie de la DGE du 1^{er} novembre 2021
- Lettre de la municipalité de Sainte-Croix du 18 janvier 2022
- Rapport de la commission de salubrité du 1^{er} juillet 2021
- Lettre de la DGE du 10 février 2022
- Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété Foncière (cadastre RDPPF)

ANNEXES
38

Détermination des valeurs

A1

Terrain (CFC 0)

Parcelle R. F. 514	5'971	m ² à	110.00	CHF	656'810.00
Terrain (autre)		m ² à	0.00	CHF	0.00
	5'971	m²	Total terrain	CHF	656'810.00

Estimation fiscale

Pour information: Date: 2015 Valeur: CHF 1'450'000.00

Classe de situation

Lieu	2	Régional
Utilisation	2	Industrie
Emplacement	2	Moyen
Desserte	2	Liaisons routières normales
Situation du marché	2	Faible demande

Facteur d'accroissement

Vue "panoramique" (lac, montagnes), endroit privilégié
Très forte demande, offre quasi inexistante
Faible utilisation du sol

Facteur de réduction

Bruit de route, train, avion ou zone industrielle
Situation exceptionnellement ombragée
Utilisation importante du sol -0.50

Part théorique du terrain / valeur réelle:
(Note moyenne de 1.50 x 6.50%)

9.75%

Travaux préparatoires (CFC 1)

Les travaux préparatoires englobent les éléments suivants:

- démolitions et défrichage
- canalisations et route d'accès provisoires
- travaux spéciaux, ancrages
- honoraires architecte, ingénieur civil, géomètre
- mensuration du terrain
- publicité, frais de vente et de courtage

Travaux préparatoires:	0% de CHF	929'832.00	CHF	0.00
------------------------	-----------	------------	-----	-------------

A2

Valeur des bâtiments (CFC 2)

Âge économique moyen

	Pondération	Âge estimé (ans)	Total (ans)
Gros œuvre 1:			
Planchers, dalles, murs, charpente, façades, escaliers	1	92	92
Gros œuvre 2:			
Fenêtres, portes, plomberie, toitures, isolations, étanchéité	1	92	92
Aménagements:			
Plâtrerie, serrurerie, menuiserie, sols, murs, plafonds	1	95	95
Installations:			
Électricité, sanitaire, app. cuisine, chauffage, ventilation	0	100	0
Âge économique:	3	93	279

Durée de vie globale théorique (DVG)

Groupe	5	Immeubles commerciaux en dur, qualité supérieure
		Durée de vie globale théorique entre 90 et 110 ans
		Admis pour le calcul à 105 ans

Détermination de la moins-value pour cause de vétusté

Selon l'état d'entretien:	Mauvais	89%
	Moyen	86%
	Bon	84%

Moins-value admise, pour l'expertise: 86%

Pour déterminer la valeur actuelle du bâtiment, j'ai tout d'abord calculé une valeur à neuf, en tenant compte du niveau d'équipement et des matériaux de construction utilisés, puis appliqué une moins-value pour tenir compte de la vétusté (état général et âge du bâtiment)

Valeur réelle (intrinsèque) des bâtiments

Moins-value moyenne admise, pour l'expertise: 86%

N° ECA	Genre de construction	Volume m³	Valeur à neuf		Moins-value		Valeur actuelle CHF
			CHF/m³	CHF	%	CHF	
246	Ancienne usine						
	S.- s.: Technique, stockage	2'128	400	851'200.00	86%	732'032.00	119'168.00
	Rez: Bureaux et ateliers	3'675	430	1'580'250.00	86%	1'359'015.00	221'235.00
	1 ^{er} : Bureaux, ateliers, dépôts	3'815	430	1'640'450.00	86%	1'410'787.00	229'663.00
	2 ^{ème} : Bureaux, ateliers, dépôts	3'675	430	1'580'250.00	86%	1'359'015.00	221'235.00
	3 ^{ème} : Bureaux, exposition	3'378	430	1'452'540.00	86%	1'249'184.00	203'356.00
247	Annexes						
	Rez inf. et sup: Partie principale	695	300	208'500.00	86%	179'310.00	29'190.00
	Ancien dépôt	285	150	42'750.00	86%	36'765.00	5'985.00
Déduction pour dépollution des sols, admis 20 % du montant total annoncé par le Canton							-100'000.00

Total m³ 17'651 CHF 7'355'940.00 6'326'108.00 929'832.00

Valeur(s) ECA

Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 246:	Indice 125	CHF	7'168'530.00
Pour information, valeur ECA du bâtiment N° 247:	Indice 125	CHF	163'200.00

A3

Aménagements extérieurs (CFC 4)

Les coûts d'aménagement et de viabilisation de la parcelle englobent les éléments suivants:

- aménagement du terrain / pelouses / plantations / arbres
- aménagement de conduites et des canalisations (viabilisation)
- accès routiers / places de parc / murs et escaliers de jardin / murs de soutènement
- petites annexes / cabanes de jardin / cabanes à outils

Aménagements extérieurs, en l'état: 5'971 m² à CH 10.00 CHF 59'710.00

Frais annexes (CFC 5)

Les frais annexes de construction englobent les éléments suivants:

- autorisation, gabarits, émoluments
- taxes de raccordement
- assurances pour travaux en cours, assurances spéciales
- frais financiers dès début des travaux, intérêts intercalaires, hypothèques
- bouquet de chantier, panneaux publicitaires

Frais annexes: 0.8% de CHF 7'355'940.00 CHF 58'800.00

Valeur réelle (intrinsèque)

Parts sur valeur à neuf		Parts sur valeur actuelle			
8%	39%	Valeur du terrain (CFC 0)	CHF	656'810.00	
0%	0%	Travaux préparatoires (CFC 1)	CHF	0.00	
90%	55%	Valeur des bâtiments (CFC 2)	CHF	929'832.00	
1%	4%	Aménagements extérieurs (CFC 4)	CHF	59'710.00	
1%	3%	Frais annexes (CFC 5)	CHF	58'800.00	
<u>100%</u>	<u>100%</u>	Valeur réelle (intrinsèque)	CHF	<u>1'705'152.00</u>	

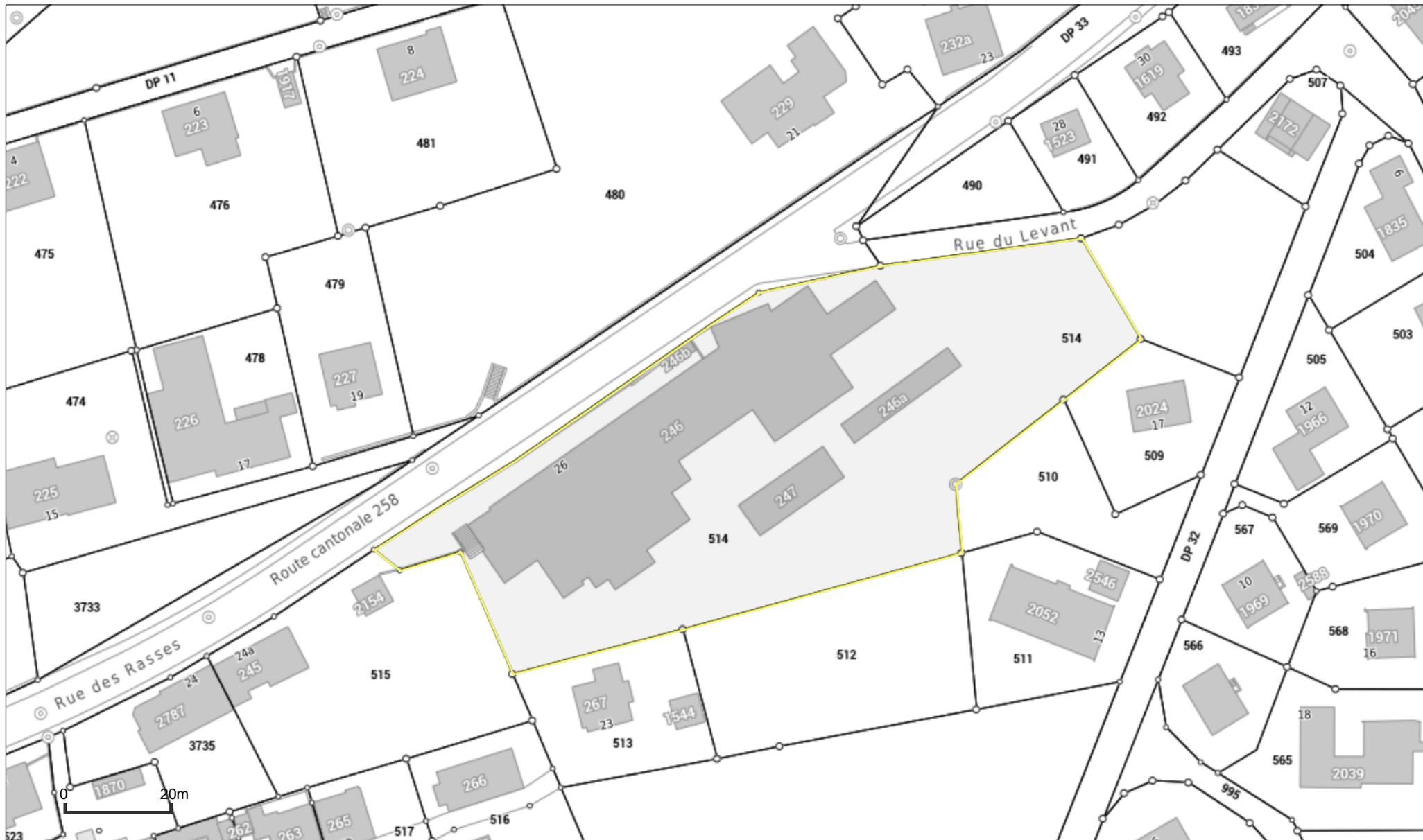
Pour information, part théorique du terrain (CFC 0): 10%

Valeur de liquidation

Selon le rapport et les informations en ma possession, je considère que la valeur de liquidation de cet objet peut être fixée sur la base de la valeur réelle (intrinsèque), en déduisant 20%, soit :

Valeur réelle (intrinsèque)	CHF	1'705'152.00
Déduction sur valeur réelle	20% CHF	<u>341'030.00</u>
Valeur de liquidation	CHF	<u>1'364'122.00</u>

Pour ce type d'objet (ancienne usine Reuge), pas louée, la valeur de rendement n'intervient pas.





Extrait du registre foncier Bien-fonds Sainte-Croix / 514

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5568 Sainte-Croix
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	514
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 84458 37490 40
Surface	5'971 m ² , numérique
Mutation	02.06.2008 006-2008/1670/0 Cadastration 03.11.2016 006-2016/11296/0 MN95
Autre(s) plan(s):	9
No plan:	6
Désignation de la situation	Rue des Rasses 26, 26a
Couverture du sol	Bâtiment(s), 1892 m ² Jardin, 4'079 m ²
Bâtiments/Constructions	Bâtiment industriel, N° d'assurance: 246, 1631 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 246a, 108 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 246b, 14 m ² Bâtiment industriel, N° d'assurance: 247, 139 m ²
Mention de la mensuration officielle	
Observation	
Feuillet de dépendance	
Estimation fiscale	1'510'000.00 2014 (19.01.2015)

Propriété

Propriété individuelle
FREDIMO SA, Martigny (IDE: CHE-114.871.208), 11.07.2014 006-2014/5014/0 Achat

Mentions

Aucun(e)

Servitudes

24.03.1966 006-86636 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.006-2001/001328 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges
03.03.1997 006-431/97 (C) Canalisation(s) d'électricité ID.006-2001/002309 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

22.12.2015 006-2015/10662/0 (C) Emption, jusqu'au 09.12.2025 ID.006-2016/000738 en faveur de Croix Réalisations Foncières SA, Saint-Sulpice (IDE: CHE-234.906.566)

Exercices des droits

Servitude, Canalisation(s) La servitude s'exerce conformément au plan annexé.

d'électricité, ID.006-2001/001328

Cette servitude comporte :

- le droit de pose et de maintien d'un câble souterrain d'électricité, à haute tension, à une profondeur de un mètre dix centimètres environ;
- le droit de libre accès au personnel chargé de la surveillance et des réparations.

Tous dommages causés lors de la pose du câble ou des réparations éventuelles seront payés par la compagnie bénéficiaire.

Cette servitude est constituée à titre permanent, sous la réserve toutefois que si les immeubles traversés reçoivent des constructions ou autre ouvrages pouvant être gênés par la dite canalisation, celle-ci devra être déplacée aux frais de la Romande Energie ou de ses ayants-droit, sur demande dûment motivée.

Servitude, Canalisation(s) d'électricité, ID.006-2001/002309

Cette servitude s'exerce conformément au tracé indiqué en rouge sur le plan ci-joint.

Contrat de servitude : Canalisation souterraine d'électricité.

Les propriétaires des fonds servants octroient à la CVE le droit de construire et de maintenir une canalisation

souterraine à moyenne tension sur les parcelles grevées.

La profondeur de la canalisation est de un mètre environ.

La servitude comporte également le droit de libre accès au personnel chargé de la surveillance et des réparations. Tous dommages causés lors de la pose du câble ou des réparations éventuelles seront payés par la Compagnie.

Cette servitude est faite à titre permanent, sous réserve toutefois que si la canalisation empêche des constructions sur les immeubles grevés, la CVE s'engage à la déplacer à ses frais sur demande dûment motivée.

Droits de gage immobilier

07.11.2016 006-2016/11480/0	Hypothèque nominative, Fr. 8'276.85, 0ème rang, ECA, durée 5 ans, ID.006-2017/000022, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA), Pully (IDE: CHE-108.955.251)	07.11.2016 006-2016/11480/0
02.07.2021 006-2021/7766/0	Hypothèque nominative, Fr. 1'510.00, 0ème rang, Impôts communaux, durée 5 ans, ID.006-2021/001098, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Sainte-Croix la Commune, Sainte-Croix	02.07.2021 006-2021/7766/0
02.07.2021 006-2021/7767/0	Hypothèque nominative, Fr. 8'207.15, 0ème rang, Impôts communaux, durée 5 ans, ID.006-2021/001186, Droit de gage individuel Créancier hypothécaire Sainte-Croix la Commune, Sainte-Croix	
10.09.1986 006-113563	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 560'000.00, 1er rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2001/002563, Droit de gage individuel	
14.09.2009 006-2009/2829/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 500'000.00, 2ème rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2009/000371, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
14.09.2009 006-2009/2829/0	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 950'000.00, 3ème rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2009/000372, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	
06.04.1993 006-122519	Cédule hypothécaire sur papier au porteur, Fr. 500'000.00, 4ème rang, Intérêt max. 10%, ID.006-2001/002565, Droit de profiter des cases libres, Droit de gage individuel	

Affaires en suspens

Affaires du registre foncier jusqu'au	26.01.2022	006-2021/11106/0	du 23.09.2021	Hypothèque légale de droit public privilégiée, c. FREDIMO SA
		006-2021/11975/0	du 14.10.2021	Restriction du droit d'aliéner, procédé LP c. CLAUDE IMMO SA
		006-2021/12436/0	du 27.10.2021	Hypothèque légale de droit public privilégiée, c. Claude Immo SA
		006-2021/12866/0	du 05.11.2021	Radiation hypothèque RF 16/11480, c. FREDIMO SA
		006-2021/15152/0	du 27.12.2021	Cédule de registre ID 006-2022/ , c. Claude Immo SA

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

Commune **124 Sainte-Croix**
Bâtiment **246**
Référence **101054988-0/2**

Claude Immo SA
Rte de Préveessin 71
1217 Meyrin

Fabrique de boîtes à musique

Emplacement: Ste-Croix, Rue des Rasses 26

Année construction: 1929

Année dernière transformation:

Description volumique

	<u>Surf. (m2)</u>	<u>Haut. (m)</u>	<u>Volume (m3)</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Sous-sol partiel Ouest : locaux techniques	665	3.2	2'128	915'040.00
Rez : bureaux, ateliers	1050	3.5	3'675	1'580'250.00
1er étage : ateliers, dépôts	620	3.5	2'170	933'100.00
1er étage : bureaux	470	3.5	1'645	707'350.00
2ème étage : ateliers dépôts, bureaux	1050	3.5	3'675	1'580'250.00
3ème étage : salle d'exposition, bureaux	965	3.5	3'378	1'452'540.00
Total:			16'671	7'168'530.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	<u>Pourcentage</u>	<u>Valeur (Fr)</u>
Fabrique de boîtes à musique	100.00	7'168'530.00
Total:	100.00	7'168'530.00

Année/indice 2022 / 125

Date d'effet 08.03.17

Date d'édition 15.02.22

Commune **124 Sainte-Croix**
Bâtiment **247**
Référence 101054989-0/1

Claude Immo SA
Rte de Prévessin 71
1217 Meyrin

Entrepôt de boîtes à musique

Emplacement: Ste-Croix, Rue des Rasses 26
Année construction: 1930
Année dernière transformation:

Description volumique	Surf. (m2)	Haut. (m)	Volume (m3)	Valeur (Fr)
Partie principale:				
Rez inférieur : dépôt	139	2.7	375	60'000.00
Rez supérieur : dépôt	139	2.3	320	57'600.00
Partie secondaire:				
Dépôt de petit matériel et métaux	95	3	285	45'600.00
Total:			980	163'200.00

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

	Pourcentage	Valeur (Fr)
Entrepôt de boîtes à musique	100.00	163'200.00
Total:	100.00	163'200.00

Année/indice 2022 / 125
Date d'effet 01.01.17
Date d'édition 15.02.22



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Sainte-Croix (124)

Fiche 947

n ECA 246

Parcelle 514

26 Rue des Rasses Ste-Croix

v **USINE REUGE (AUTOMATES A MUSIQUE)**

Note 4

<input type="radio"/> Monument hist.	<input type="checkbox"/> Mis à l'inventaire	<input type="checkbox"/> Protec. bîcs d'art	6 No District	574 No Cadastre	124 No Commune	947 No fiche
--------------------------------------	---	---	---------------	-----------------	----------------	--------------

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

No de fiche	*1*	947
Commune et No.	*2*	Sainte-Croix 124
District	*3*	Commune de Rances
Adresse	*4*	Rue de Rances 26
Lieu dit	*5*	
N° folio	*6*	574 * Folio:
Propriétaire	*7*	PP
Négociants	*8*	F. J. to
Valeur	*9*	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Date valeur	*10*	2 IV. 03
Commentaire	*11*	
Mesures	*12*	CMH * IMNC * CFMH * PBC
Dates mesures	*13*	
Commentaire	*14*	



Type de bâtiment	*15*	Maison * de maître * Bourgeoise * Paysanne * Vigneronne * Halles * Maison forte * Ecole * Usine
Fonctions actuelles	*16*	Habitation * Commerce * Administration * Atelier * Auberge * Ferme * Vigneronne * Ecole * (Usine Reuge)
Etat de conserv.	*17*	Bon * Moyen * Mauvais * Intervention nécessaire
Annexe	*18*	Fontaine * Dépôt * Hangar * Garage * Grenier * Four * Ecurie * Poulailier * Communs
Valeur annexe	*19*	HC * 1 * 2 * 3 * 4 * 5 * 6 * 7 * F *
Autres annexes	*20*	N° fiches : *



Date construction	*27*		Dates transf.	*28*	
N° ECA	*29*	246	N° ECA (ann.)	*30*	
	31			*32*	
	33			*34*	
Recenseurs	*35*	Glauser	Date recensement	*36*	2002


TRIBUNAL CANTONAL

COPIE
COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC
Arrêt du 24 juillet 2019

Composition *M. François Kart, président; MM. Antoine Rochat et Antoine Thélin, assesseurs; Mme Nadia Egloff, greffière.*

Recourante **Claude Immo SA**, à Appenzell, représentée par Me. Kathleen HACK, avocate à Lausanne,

Autorité intimée **Direction générale de l'environnement,**

Tiers intéressés

1. **Reuge SA**, à Ste-Croix, représentée par Me Marc-Etienne FAVRE, avocat à Lausanne,
2. **Croix Réalisations Foncières SA, c/o CFD Cabinet Fiduciaire Dayer SA**, à St-Sulpice VD, représentée par Me Raphaël MAHAIM, avocat à Lausanne.

Objet

Recours Claude Immo SA c/ décision du Direction générale de l'environnement DGE-DIREV du 28 septembre 2017 (répartition des coûts liés aux frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué sur la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix)

Vu les faits suivants:

A. La société Reuge SA, dont le siège est à Sainte-Croix, a pour but la fabrication et la commercialisation de boîtes à musique et de figurines mécaniques, ainsi que de tous objets dont la confection fait appel à un travail de précision.

B. La parcelle n° 514 de la commune de Sainte-Croix supporte les locaux industriels de l'ancien site de la fabrique de boîtes à musique Reuge SA. Les activités déployées dans cette usine depuis sa construction en 1930 ont impliqué l'utilisation de divers produits et métaux, lesquels ont progressivement engendré une pollution.



Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal
arrête:

- I. Le recours est admis.
- II. Les chiffres 1 et 2 du dispositif de la décision de la Direction générale de l'environnement du 28 septembre 2017 sont réformés en ce sens que les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement sont mis à raison de 80% à la charge de Reuge SA et à raison de 20% à la charge de Claude Immo SA. Cette décision est maintenue pour le surplus.
- III. Un émolument judiciaire de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de Reuge SA.
- IV. Reuge SA versera à Claude Immo SA un montant de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens.
- V. Reuge SA versera à Croix Réalisations Foncières un montant de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens.

Lausanne, le 24 juillet 2019

Le président:



La greffière:

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint, ainsi qu'à l'Office fédéral de l'environnement (OFEV).

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral (Tribunal fédéral suisse, 1000 Lausanne 14). Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.



1C_490/2019

 **COPIE**

Arrêt du 2 juillet 2020
Ire Cour de droit public

Composition

MM. et Mme les Juges fédéraux Chaix, Président,
Jametti et Haag.
Greffière : Mme Sidi-Ali.

Participants à la procédure

Reuge SA, quartier du Progrès 37, 1450 Ste-Croix,
représentée par Me Marc-Etienne Favre, avocat,
Etude Leximmo, rue de Bourg 20, 1003 Lausanne,
recourante,

contre

Claude Immo SA, Hoferbad 12, 9050 Appenzell,
représentée par Me Kathleen Hack, avocate,
Etude d'avocats Boudry, Matthey & Hack,
rue du Grand-Pont 10, 1003 Lausanne,
Croix Réalisations Foncières SA,
c/o Cabinet Fiduciaire Dayer SA, rue des Jordils 40,
1025 St-Sulpice, représentée par Me Raphaël Mahaim,
avocat, r & associés avocats, rue du Grand-Chêne 4
et 8, 1003 Lausanne,
intimées,

**Direction générale de l'environnement du
canton de Vaud**, Unité du Service juridique,
rue Caroline 11, 1014 Lausanne.

Objet

Répartition des frais d'assainissement d'un site pollué,
recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton
de Vaud, Cour de droit administratif et public,
du 24 juillet 2019 (AC.2017.0382).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est irrecevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

Une indemnité de dépens de 1'500 fr. est accordée à chacune des intimées, à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties, à la Direction générale de l'environnement du canton de Vaud, au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, et à l'Office fédéral de l'environnement.

Lausanne, le 2 juillet 2020

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :


Chaix

La Greffière :


Sidi-Ali



**Décision en constitution de garantie de la couverture de frais
d'assainissement relatifs à la parcelle n° 514 de la Commune
de Sainte-Croix, propriété de Claude Immo SA**

(art. 32^{dbis} LPE)

I. FAITS

L'ancien site de l'usine Reuge SA se situe sur la parcelle n° 514 de la commune de Sainte-Croix, à la route des Rasses 26.

La construction de cette usine a été initiée en 1930. Son but social est notamment la fabrication et la commercialisation de boîtes à musique et de figurines mécaniques, ainsi que tout objet dont la confection fait appel à un travail de précision. Ces activités ont toujours été celles rencontrées ordinairement dans l'industrie mécanique de précision, telles que l'usinage, le découpage, l'ébavurage, le polissage, la galvanoplastie et le vernissage. Ces activités impliquent ainsi l'utilisation de métaux, de solvants, notamment chlorés, d'huiles diverses, notamment des PCB, de lubrifiants, d'hydrocarbures et d'autres produits chimiques en quantités importantes.

Cette activité a provoqué au cours des temps une pollution des sols et du sous-sol. Ainsi, une décision portant sur l'inscription formelle du site au cadastre cantonal des sites pollués a été notifiée à l'entreprise Reuge SA le 22 septembre 2005.

L'investigation historique du site en question a été consignée dans un rapport du 18 décembre 2008 et propose un cahier des charges pour une investigation technique.

Le rapport d'investigation technique a été publié le 12 octobre 2011. L'investigation a démontré une contamination des sols au sud de l'usine par du cuivre, du plomb et du zinc. Un talus était également contaminé par des PCB. En outre, de graves dommages au réseau d'évacuation des eaux ont aussi été mis en évidence, faisant craindre une contamination du sous-sol. Suite à cette investigation technique, l'inscription du site au cadastre des sites pollués a été modifiée en « site nécessitant un assainissement ».

La parcelle n° 514 a fait l'objet d'une vente à terme entre Reuge SA et Fredimo SA, par acte authentique du 15 septembre 2011.

Le 9 décembre 2015, Fredimo SA et Croix Réalisations foncières SA ont passé un acte de vente à terme relative à la parcelle n° 514, pour une surface de 5'970 m² et dont l'estimation fiscale s'élève à CHF 1'510'000.-.

Fredimo SA a été radiée du Registre du commerce le 25 février 2016. Son siège social a été transféré à Appenzell sous la nouvelle raison de commerce de Claude Immo SA. Cette même raison de commerce a par la suite été déplacée à Genève, le 30 novembre 2017.

Le 23 juin 2016, la société Croix Réalisations foncières SA, promettant-acquéreur, a demandé à la DGE de rendre une décision de répartition des frais au sens de l'article 32^d alinéa 4 LPE. La DGE a donc rendu une décision relative à la répartition des coûts au sens de l'art. 32^d al. 4 LPE, laquelle a fait l'objet d'un recours de la part de Claude Immo SA en date du 28 septembre 2017.

Suite à ce recours, le Tribunal cantonal vaudois a, par arrêt du 24 juillet 2019 (AC.2017.0382), mis les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement relatifs à la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix à charge de Claude Immo SA à hauteur de 20%, en raison de sa qualité de perturbatrice par situation. 80% du montant de ces frais ont été mis à charge de Reuge SA, en sa qualité de perturbatrice par comportement. Par arrêt du 2 juillet 2021, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours de Reuge SA contre ce jugement cantonal.

Selon un rapport établi par ARConseil le 21 avril 2016, les coûts de dépollution de la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix ont été arrêtés à un montant de CHF 500'000.00.

La DGE a été informée par différentes sources fiables du fait que Claude Immo SA ferait face à des difficultés financières, qui la rendraient incapable de satisfaire aux obligations financières susmentionnés.

Par courrier du 30 septembre 2021, la DGE a informé Claude Immo SA de l'ouverture d'une procédure au sens de art. 62ss de la loi sur la procédure administrative vaudoise (LPA-VD ; BLV 173.36) et, afin de respecter son droit d'être entendu, l'a invitée à se déterminer et produire les renseignements relatifs à sa situation financière.

L'existence des difficultés financières de Claude Immo SA a été confirmée par courrier de son conseil du 15 octobre 2021, par lequel celle-ci indiquait que Claude Immo SA a déposé, le 11 octobre 2021, une réquisition de faillite sans poursuite préalable auprès du Tribunal de première instance de la République et Canton de Genève.

II. MOTIFS

L'art. 32^c al. 1 LPE énonce l'obligation d'assainir les sites pollués par des déchets lorsqu'ils engendrent des atteintes nuisibles ou incommodantes ou qu'il existe un danger concret que de telles atteintes apparaissent.

La prise en charge des frais de surveillance et d'assainissement est régie à l'art. 32^d LPE. En principe, ces frais sont à la charge de celui qui est à l'origine des mesures nécessaires. Il peut s'agir d'une personne qui a rendu les mesures nécessaires par son comportement (perturbateur par comportement), voire d'une personne qui n'est impliquée qu'en tant que détenteur du site (perturbateur par situation).

Dans ce cadre, l'art. 32^d al. 3 LPE dispose notamment que la collectivité publique compétente prend à sa charge la part des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement du site pollué due par les personnes à l'origine des mesures si elles sont insolubles.

Toutefois, l'art. 32^{dbis} al.1 LPE permet à l'autorité d'exiger d'une personne à l'origine des mesures nécessaires qu'elle garantisse sous une forme adéquate, à hauteur de la part prévue, la couverture des frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement d'un site pollué susceptible d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodantes.

Décision en constitution de garantie de la couverture de frais d'assainissement relatifs à la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix, propriété de Claude Immo SA (art. 32^{dbis} LPE)

L'art. 32^{dbis} al. 2 LPE dispose quant à lui que le montant de la garantie est fixé en fonction notamment de l'étendue, du type et de l'intensité de la pollution. Sa 2^{ème} phrase prévoit la possibilité d'une adaptation du montant de la garantie, en cas de modification de la situation.

En l'espèce, Claude Immo SA s'est vue attribuer, par arrêt du Tribunal cantonal vaudois du 24 juillet 2019, une participation à hauteur de 20% aux frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement de la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix, en raison de sa qualité de perturbatrice par situation.

Or, Claude Immo SA a, en raison de ses difficultés financières, déposé une réquisition de faillite sans poursuite préalable auprès du Tribunal de première instance de la République et Canton de Genève, le 11 octobre 2021. Ainsi, il existe un fort risque de défaillance de Claude Immo SA, les frais en question menaçant donc de revenir à la charge de la collectivité publique. Les conditions de l'art. 32^{dbis} al. 1 sont donc remplies.

Le bureau spécialisé ARConseil a été mandaté pour étudier un concept d'assainissement et procéder à une estimation des frais. Ce bureau a ainsi établi un rapport le 21 avril 2016, arrêtant les coûts de dépollution de la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix à CHF 500'000.00, ce qui correspond au coût prévisible d'opérations nécessaires sur la base des informations disponibles.

C'est donc 20% de ce montant, soit CHF 100'000.00, qui doit être fixé comme montant de la garantie.

III. EFFET SUSPENSIF

En vertu de l'art. 80 al. 2 LPA-VD, l'autorité administrative peut, d'office ou sur requête, lever l'effet suspensif, si un intérêt public prépondérant le commande.

Il convient donc d'analyser si la levée de l'effet suspensif serait de nature à compromettre les droits de Claude Immo SA et à lui causer un préjudice irréparable, respectivement s'il existe un intérêt public prépondérant commandant de prononcer le retrait de l'effet suspensif.

Les intérêts privés de Claude Immo SA sont essentiellement de nature économique, dès lors que la présente décision tend à la constitution d'une garantie financière. Toutefois, il y a également lieu de prendre en considération la garantie de propriété dont bénéficie Claude Immo SA, dès lors qu'elle est mise en cause en sa qualité de propriétaire de la parcelle n° 514 et que la constitution d'une cédula hypothécaire est envisagée.

Il existe un intérêt public à ce que les sites contaminés - dont le nombre en Suisse s'élève à plusieurs milliers - soient assainis, dès lors qu'ils représentent un danger concret pour l'homme et l'environnement. En effet, l'assainissement d'un site contaminé est notamment d'intérêt public dans la mesure où cela prévient des atteintes nuisibles ou incommodantes. En outre, l'assainissement de sites pollués par des déchets a pour objectif de protéger l'homme et l'environnement d'un danger concret, mission ancrée à l'art. 74 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst ; RSV 101).

C'est dans le cadre de ce projet d'assainissement d'envergure nationale qu'ont été intégrées à la LPE les dispositions relatives à l'assainissement de sites pollués par des déchets. Un des moyens à disposition des autorités afin de réaliser cet objectif est celui de l'art. 32^{dbis} LPE, soit la constitution d'une garantie de la couverture des frais. En effet, il a été constaté que divers cas concrets d'assainissement de sites pollués ou contaminés avaient révélé des difficultés juridiques, dès lors que les entreprises concernées usaient parfois de moyens relevant du droit privé et d'opérations commerciales pour se soustraire à leurs responsabilités environnementales.

Au regard de cette mise en balance des intérêts en présence, il y a lieu de retenir que la constitution rapide d'une cédule hypothécaire – ou de toute autre forme de garantie – ne saurait compromettre les droits de Claude Immo SA, ni lui causer un préjudice irréparable, dès lors qu'elle a d'ores et déjà été reconnue débitrice de 20% des frais d'assainissement. En outre, le montant de cette garantie peut être revue facilement en cas d'évolution de la situation. En revanche, sans la constitution rapide d'une garantie, l'assainissement du site pollué serait gravement compromis.

L'intérêt public à obtenir la garantie de l'assainissement du site en question est donc manifestement prépondérant. Un éventuel recours doit donc être privé d'effet suspensif.

IV. DISPOSITIF

Vu les faits précités,

Vu les dispositions légales précitées,

la Direction générale de l'environnement (DGE), par la Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV), décide ce qui suit :

1. Claude Immo SA procède à la constitution d'une garantie financière sous la forme d'une cédule hypothécaire, ou toute autre une forme adéquate, pour un montant total de CHF 100'000.00 (cent mille francs) à charge de Claude Immo SA en faveur de la Direction générale de l'environnement (DGE), sur la base de l'art. 32^{dbis} al. 1 et 2 LPE.
2. Un délai de 30 jours est imparti à Claude Immo SA pour constituer dite garantie.
3. La présente décision est rendue sans frais.
4. La présente décision est immédiatement exécutoire, nonobstant recours.

V. VOIES DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public, av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne. Le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. Il est adressé à l'autorité de recours. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le recours est accompagné, le cas échéant, de la procuration du mandataire.



Sylvain Rodriguez
Directeur de l'environnement
industriel, urbain et rural



Lisa Hunston
Avocate

Lausanne, le 1^{er} novembre 2021

MUNICIPALITE

RECOMMANDE

Claude Immo SA
A l'attention de M. Abbé
Route de Préveessin 71
1217 Meyrin

Sainte-Croix, le 18 janvier 2022 URBAT
Immeuble parcelle no RF 514
Demande de mise en conformité

Monsieur,

Nous nous référons à votre propriété citée en titre et plus particulièrement à la visite effectuée sur place le 28 juin dernier par la commission de salubrité communale, une délégation municipale, ainsi que des représentants de l'éventuel promettant acquéreur représenté par Me Raphaël Mahaim et Me Vladimir Chautemps.

Lors de sa séance de Municipalité du lundi 5 juillet 2021 et après avoir pris connaissance du rapport de ladite commission de salubrité, la Municipalité s'est étonnée des diverses activités qui sont effectuées dans l'ensemble des bâtiments et qui ne correspondent en aucun cas à l'affectation « zone industrielle » de cette parcelle. Suite à une constatation faite sur site le matin du 28 juin 2021, des personnes séjournent sur place la nuit et des activités publiques non compatibles avec la configuration des locaux actuels s'y tiennent comme un vestiaire ouvert au public. Ces bâtiments sont dangereux et les aménagements qui ont été réalisés, sans autorisation préalable, ne répondent à aucune règle de sécurité comme la pose de poêles à bois et l'aménagement de terrasses.

Un courrier municipal demandant la production de divers documents ainsi que la mise en conformité du bâtiment a été adressé auprès de Me Raphaël Mahaim. Comme vous pouvez le constater sa réponse du 18 août 2021, Croix Réalisations Foncières SA a renoncé à l'exécution de la vente du bien-fonds et se déclare plus concerné par ce bâtiment.

Dès lors, la Municipalité – dans sa séance du 17 janvier 2022 – et sur la base des rapports en sa possession demande :

- de mettre en conformité l'ensemble des bâtiments en se conformant aux dispositions légales et aux activités de la zone industrielle par une procédure de mise à l'enquête publique. Conformément aux articles 106 et 107 LATC, ce dossier sera réalisé par un mandataire CAMAC et il devra être transmis auprès du bureau technique communal d'ici le **20 mai 2022**.
- un rapport sur l'inspection des eaux stagnantes du sous-sol du bâtiment principal
- un rapport du ramoneur pour la conformité de l'ensemble des poêles utilisés sur le site
- un rapport de conformité pour les installations électriques.

Pour ces trois demandes, le délai est fixé au **31 mars 2022**.



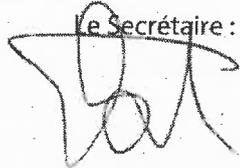
Fort de ces constatations et dans l'attente de cette régularisation, la Municipalité vous demande de suspendre toute activité avec effet immédiat sur cette parcelle.

Par ailleurs, il a été constaté par notre ASP la présence le 29 juin 2021 à 5h00 du matin, de M. Gilles Strambini sur le site. Il avait manifestement passé la nuit à l'intérieur de l'annexe. Selon l'article 4 de la convention passée avec l'association « Elle s'engage à ce qu'aucun de ses membres ni aucun autre occupant actuel, passé ou futur de tout bâtiment sis sur la Parcelle de la commune de Sainte-Croix (tels que Gilles Strambini, Géraldine Yaffl ou Léonard Schwaab) ne séjourne dans lesdits bâtiments durant la nuit. Les nuitées sont ainsi strictement interdites sur la Parcelle, en application de la réglementation communale ».

Nous vous demandons de faire respecter les engagements pris et appliquer la convention que vous avez établie.

En restant à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez recevoir, Monsieur, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  E. Roten  Le Secrétaire :  S. Champod

Annexes : Rapport commission de salubrité et note interne ASP
Courrier Me Mahaim du 18 août 2021

Copies : M. Lionel-Numa Pesenti, Municipal de l'Urbanisme
URBAT

Droit de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public. L'acte de recours doit être déposé à la Cour de droit administratif et public (av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne) dans les trente jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire.

Service Urbanisme et Bâtiments

Sainte-Croix, le 1^{er} juillet 2021

RAPPORT DE LA COMMISSION DE SALUBRITE

**Inspection du lundi 28 juin 2021 à 13h30
Bâtiment situé à la Rue des Rasses 26
Propriété de FREDIMO SA, Martigny**

Sont présents :

Commission communale de salubrité représentée par, MM Lionel-Numa Pesenti, Municipal et Président, Yvan Pahud, Municipal, Jérémy Bron, Agent de sécurité publique (ASP) et J.-F. Gander, secrétaire de ladite commission.

Me Raphaël Mahaim et Me Vladimir Chautemps représentent les propriétaires.

M. Siddartha Berns représente le comité de l'association La Baz.

Mme « Souris » de l'association La Baz.

La Municipalité a chargé la commission de visiter les bâtiments occupés par l'association La Baz d'établir un rapport à son attention.

Toutes les parties ont été convoquées par écrit le 11 juin 2021.

Constat :

Située à la Rue des Rasses et colloqué en zone industrielle selon notre plan général d'affectation, la parcelle n° RF 514 contient un bâtiment de grande taille, un couvert ainsi qu'une annexe. Ce bien-fonds a abrité la manufacture horlogère Reuge S.A. durant une centaine d'année jusqu'à son déménagement durant l'été 2016 pour un bâtiment nouvellement construit.

La visite des lieux nous est commentée par Mme « Souris » et M. Bernes. Elle débute par le rez-de-chaussée de l'annexe située au sud du bâtiment principal. On y trouve une grande salle qui est appelée zone de rencontre et de discussion avec un bar ainsi qu'une petite scène. L'association La Baz nous indique que ce bar n'est pas public et uniquement destiné aux membres de l'association. Ce volume est chauffé au moyen d'un poêle à bois qui raccordé sur un canal de cheminée. Selon La Baz, un contrôle par le ramoneur a été effectué et un extincteur est en place.

La suite de la visite s'effectue sur le rez-de-chaussée de l'annexe. Il est disposé dans ce volume différentes pièces qui ont comme affectation : lieu commun, salle de jeux, pièce de lecture, coin bureau et WC. A noter que l'eau des WC est évacuée, via un raccordement au lavabo, sur une conduite d'eau usée selon les dires de l'association. Après discussion avec le Chef du service technique communal (hors séance), un contrôle d'évacuation a été réalisé au moyen de telntage par fluorescéine. Il en ressort que les eaux de l'annexe sont en système séparatif et donc conforme à ce que demande la Loi.

Nous noterons que les deux étages de l'annexe sont reliés par une échelle qui est placée dans une trappe dont l'accès est sécurisé.

Avant d'effectuer la visite du bâtiment principal, il est effectué rapidement un tour des extérieurs. Nous sommes en présence de quelques aménagements de minime importance tels que : terrasse, coin détente avec des places assises ainsi qu'un petit étang.

Si l'aspect sécuritaire de ces éléments sont garantis ce n'est pas le cas pour la « réserve d'eau » qui a été aménagée au sud du bâtiment principal en adjonction de la façade. En effet, un considérable volume d'eau de pluie est stocké sur une hauteur d'environ 1 mètre entre la façade (les fenêtres du sous-sol sont bouchées afin d'obtenir une étanchéité) et un mur béton. Aucune protection physique n'est placée sur ce mur qui est accessible facilement ce qui engendre un sérieux problème sécuritaire.

La poursuite de la visite s'effectue sur le bâtiment principal en commençant par le rez-de-chaussée dans lequel est stocké du matériel de l'école de cirque ainsi que par d'anciens chariots de pompiers. Ces différents éléments n'appartiennent pas à La Baz.

L'accès au rez-inférieur est « fermé » au moyen d'une poutre en bois et n'est pas visité par la commission car le sous-sol est partiellement inondé ou du moins de l'eau stagnante si trouve. Selon Mme « Souris », cet étage était le local de stockage des produits utilisés par la manufacture Reuge. La Baz nous indique qu'elle a fait analyser l'eau stagnante de ce local. Le rapport mentionnerait que l'eau n'est pas polluée et ne présente pas de risques.

Le premier étage contient différents secteurs qui sont utilisés comme local de musique, local de coutures, zone de stockage (différents objets donnés à La Baz lors de déménagements) ainsi que des espaces plus personnels pour les membres de l'association.

La Baz a repris les vêtements (seconde main) de l'association du vestiaire qui été implantée au centre de Sainte-Croix avant de cesser son activité. Selon Mme « Souris », les habits de ce free shop sont à donner auprès de la population ce qui en fait un espace ouvert au public et non réservé uniquement aux membres de l'association.

Un accès, via un escalier placé sous une fenêtre, permet de rejoindre la toiture plate située au sud-est du bâtiment et sur laquelle a été créé une terrasse. Cet aménagement extérieur ne dispose d'aucuns éléments de protection contre les chutes alors que la hauteur du bâtiment est estimée entre 3 et 4 mètres.

Le deuxième étage contient des espaces personnels, des volumes non utilisés, différents ateliers ainsi que le stockage de différentes pièces du groupe de musique Allucinacorps. Il s'agit de costumes et autres accessoires qui ont été utilisés pour le tournage de leur clip musical.

Le troisième étage et en grande partie inoccupé, seuls quelques ateliers de La Baz sont présents. Il est à noter qu'un trou d'un diamètre estimé à 50 cm est présent dans la dalle entre les étages 2 et 3. Une protection sommaire est apposée à l'étage 3 sur cette ouverture. De plus, l'accès à la toiture principal du bâtiment est possible via une trappe. Lors de la visite, l'échelle permettant l'accès était dépliée, donc accessible, ce qui pose un problème sécuritaire.

Quelques poêles à bois sont présents dans les 3 étages et en particulier dans les espaces personnels. Ils sont raccordés à un canal de cheminée mais n'ont pas fait l'objet d'un contrôle par le maître ramoneur.

Comme mentionné précédemment, des espaces personnels sont présents à différents endroits du bâtiment. Ils sont aménagés au moyen de canapés et de différents meubles et certains disposent de mezzanine. Selon Mme « Souris » aucun membre de l'association ne dort sur place.

L'annexe ainsi que le bâtiment principal ne disposent plus d'eau potable via le réseau de distribution suite à une importante fuite d'eau qui a dû être réparée en urgence (sous l'escalier situé en façade ouest du bâtiment principal). De ce fait, la protection incendie (dévidoirs) du bâtiment principal n'est plus assurée. Une partie de l'eau utilisée sur place est de l'eau de pluie stockée dans différents bassins et une autre est acheminée par l'association auprès de l'école de cirque située à proximité du site.

Ces bâtiments ne disposent également plus de système de chauffage et d'électricité. La Baz a récupéré des anciens panneaux solaires photovoltaïques (4 modules vu lors de notre visite). La production d'électricité est stockée dans des batteries afin d'être distribuées en fonction des besoins. Les besoins en chaleur proviennent des différents poêles à bois.

Le dernier point de la visite concerne les fresques, peintures, tags présents sur les façades du bâtiment principal. Ni le propriétaire, ni les services communaux ont donné leur accord pour leurs réalisations. La commission rappelle à l'association la Baz de ne pas entreprendre de nouvelles fresques, peintures ou tags en façade car cela ne répond aux règlements communaux en vigueur.

Mme « Souris » nous indique que l'association est forte d'une trentaine de membres mais que seuls 6-7 personnes s'investissent sur le site. Lors de la visite, nous avons croisé une personne en plus de Mme « Souris ».

Séance levée à 15h00.

La commission suggère à la Municipalité de Sainte-Croix de :

- Demander le rapport sur l'inspection des eaux stagnantes du sous-sol du bâtiment principal.
- Demander le rapport du ramoneur pour la conformité de l'ensemble des poêles utilisés sur le site.
- Demander le rapport de conformité pour les installations électriques.
- Demander qu'une mise à l'enquête soit effectuée compte tenu du changement d'activité sur la zone et le fait que du public peut venir dans le bâtiment.

Commission de salubrité :

Le Président et Municipal :



L-N PESENTI

Le Secrétaire :



J.-F. GANDER

Annexe : Note interne ASP

Distribution : Municipalité
Association La Baz
Me Raphaël Mahaim et Me Vladimir Chautemps



Police administrative
1450 Sainte-Croix

COPIE

Note interne

Expéditeur	Bron ASP 148
Destinataire	Municipalité
Date	29.06.2021

Concerne :

Contrôle de présence.

Exposé des faits

LU 29 juin 2021 aux alentours de 0500 un contrôle de présence des locaux sis à la Rue des Rasses 26 et 26a a été effectué. Lors de ce contrôle mené par Yvan PAHUD et le soussigné, il a été constaté que M. Gilles STRAMBINI se trouvait à l'intérieur de l'annexe. Il a déclaré qu'il surveillait le site.

Toutefois selon la convention ratifiée par l'association, aucune présence de nuit n'est acceptée, de plus M. STRAMBINI ne doit en aucun cas se trouver sur place.

Durant le contrôle de salubrité qui s'est déroulé l'après-midi, M. STRAMBINI était toujours présent dans l'annexe.

ASP 148 Bron JérémY

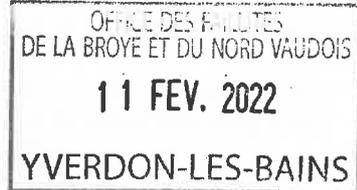




Direction générale
de l'environnement (DGE)

Unité droit et études d'impact

Avenue de Valmont 30b
1014 Lausanne



Recommandé

Office cantonal des faillites
A l'att. de M. Yann Meyer
Route de Chêne 54
1208 Genève

Réf. : LHN/aty

Lausanne, le 10 février 2022

Affaire traitée par :

Lisa Hunston
☎ : 021 316 34 96

Mise en faillite de la société Claude Immo SA (CHE-114.871.208) - Garanties financières relatives à la parcelle n°514 de la Commune de Sainte-Croix en vue de la couverture de frais d'assainissements (art. 32d^{bis} LPE)

Monsieur,

Nous revenons à vous dans le cadre de l'affaire citée en titre, suite récent entretien téléphonique que vous avez eu avec la soussignée.

Comme vous le savez, la société Claude Immo SA en liquidation est propriétaire de la parcelle n°514 de la Commune de Sainte-Croix. En raison de la pollution qui touche ses sols et son sous-sol, ce terrain est formellement inscrit au cadastre cantonal des sites pollués depuis le 22 septembre 2005.

La Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE ; RS 814.01) confère un certain nombre de compétences aux cantons en vue de l'assainissement de sites pollués par des déchets. Ainsi, sur la base de l'art. art. 32d al. 4 LPE, les frais d'investigation, de surveillance et d'assainissement de la parcelle n° 514 de la Commune de Sainte-Croix ont été mis à charge de Claude Immo SA à hauteur de 20%, en raison de sa qualité de propriétaire (et donc de perturbatrice par situation) (pièce 1).

Selon un rapport établi par ARConseil le 21 avril 2016, les coûts de dépollution de la parcelle n°514 de la Commune de Sainte-Croix ont été évalués à un montant de CHF 500'000.00. Toutefois, dits travaux n'ont pas encore eu lieu.

Compte tenu des difficultés financières auxquelles fait face Claude Immo SA, la DGE a rendu, en date du 1^{er} novembre 2021, une décision en constitution de garantie relative à la parcelle n°514 de la Commune de Sainte-Croix, sur la base de l'art. 32d^{bis} LPE (pièce 2). Le dispositif de cette décision est le suivant (extrait) :

1. *Claude Immo SA procède à la constitution d'une garantie financière sous la forme d'une cédule hypothécaire, ou toute autre une forme adéquate, pour un montant total de CHF 100'000.00 (cent mille francs) à charge de Claude Immo SA en faveur de la Direction générale de l'environnement (DGE), sur la base de l'art. 32d^{bis} al. 1 et 2 LPE.*
2. *Un délai de 30 jours est imparti à Claude Immo SA pour constituer dite garantie.*

Inscription d'un droit de gage (cédule hypothécaire) relatif à la parcelle n°514 de la Commune de Sainte-Croix

Cette décision est entrée en force ; toutefois, elle n'a pas été exécutée, aucune garantie financière sous forme de cédule hypothécaire (ni sous une quelconque autre forme) n'ayant été constituée par Claude Immo SA.

A ce sujet, nous prenons note du fait qu'il n'est, à votre connaissance, pas envisageable d'agir auprès de votre autorité à ce stade afin d'obtenir des sûretés en vue de l'exécution de cette décision en constitution de garantie.

Néanmoins, l'art. 32d^{bis} al. 3 LPE, qui dispose que :

« La cession ou le partage d'un immeuble sur lequel se trouve un site inscrit au cadastre des sites pollués requiert une autorisation de l'autorité. L'autorisation est accordée à l'une des conditions suivantes :

- a. le site n'est pas susceptible d'engendrer des atteintes nuisibles ou incommodantes;
- b. la couverture des frais des mesures à prévoir est garantie;
- c. la cession ou le partage sert un intérêt public prépondérant. »

Par la présente, la DGE souhaite ainsi rendre votre autorité attentive au fait que la vente de la parcelle n°514 de la Commune de Sainte-Croix nécessite l'accord de la DGE, qui entend conditionner la cession de la parcelle litigieuse à la fourniture, par le nouvel acquéreur, d'une garantie de la couverture des frais des mesures à prévoir, à hauteur de CHF 100'000.00 (soit 20% des frais d'assainissement, estimés à CHF 500'000.00).

Nous restons ainsi à votre disposition pour la suite de la procédure.

En vous remerciant par avance de l'attention et de la suite que vous réserverez à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de notre considération distinguée.



P-Y. Bétrix
Avocat



L. Hunston
Avocate

Annexes : selon bordereau de pièces

Copie (avec annexes) :

- Office des faillites de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, Rue de Neuchâtel, CP 1, 1401 Yverdon-les-Bains



Direction générale
de l'environnement (DGE)

Unité droit et études d'impact

Avenue de Valmont 30b
1014 Lausanne

BORDEREAU DE PIÈCES

Pièces	Dénomination
Pièce 1	Dispositif des arrêts du Tribunal cantonal vaudois du 24 juillet 2019 (AC.2017.0382) et du Tribunal fédéral du 2 juillet 2021 (1C_490/2019)
Pièce 2	Décision en constitution de garantie (32 ^{d^{bis}} LPE) rendue par la DGE le 1 ^{er} novembre 2021.

Lausanne, le 10 février 2022/LHN

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	514
E-GRID	CH844583749040
Commune (No OFS)	Sainte-Croix (5568)
Surface	5971.0 m ²

Identifiant de l'extrait	6C31-5AA0-59CA-472-124-514
Date de création de l'extrait	18.02.2022
Service chargé du cadastre	Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG) Avenue de l'université 5, 1014 Lausanne https://www.vd.ch/dcg

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 514 de Sainte-Croix

Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux)
5	Limites des constructions des routes communales et cantonales
7	Cadastre des sites pollués
8	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués - domaine militaire
Cadastre des sites pollués - domaine des aéroports civils
Cadastre des sites pollués - domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Alignements des routes nationales
Limites forestières statiques
Distances par rapport à la forêt

Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Vaud n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur les RDPPF sous:

<https://www.vd.ch/index.php?id=2011330>

La somme des surfaces techniques n'est pas nécessairement égale à la surface de la parcelle selon le registre foncier.

Données de base

Données de la mensuration officielle. Etat de la mensuration officielle:
[14.02.2022]

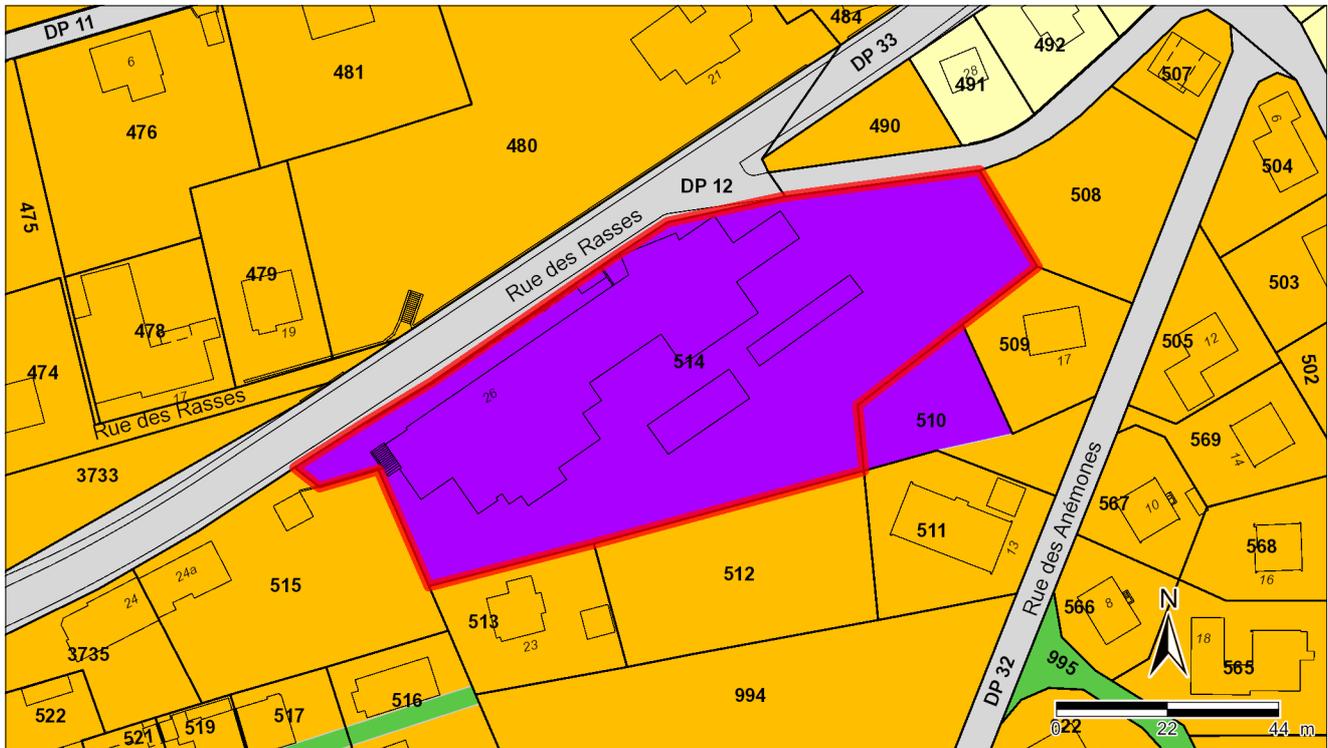
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peut ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération. Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser à la direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) pour les sites contaminés ou à la direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) pour les décharges.

Lien et contacts:

<https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-du-territoire-et-de-lenvironnement-dte/direction-generale-de-lenvironnement-dge/responsables-par-domaine/responsables-sites-pollues/>

Plans d'affectation (cantonaux/communaux)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Zone d'activités économiques 15 LAT (Zone industrielle)	5971 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Zone de desserte 15 LAT		
	 Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT		
	 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		
	 Zone de verdure 15 LAT		
Légende complète	https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/73.htm		

Dispositions juridiques

REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'AFFECTATION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS (05.11.1993):
https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5568_63212_R01.pdf
Secteur n°1 SAINTE-CROIX VILLAGE PLAN GENERAL D'AFFECTATION (23.12.1994):
https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5568_63202_P01.pdf
PLAN GENERAL D'AFFECTATION (23.12.1994):
https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5568_63203_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700:
<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>
Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), RS 700.1:
<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html>
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419->

[1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec](#)

Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), BLV 700.11.2:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.2?key=1560408924735&id=0bf86a27-9f04-44c6-95cd-7b0c291c5356>

Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.1?key=1543817794094&id=12fdc2a6-5c95-4ad5-9433-0801702d6d2b>

Informations et renvois supplémentaires

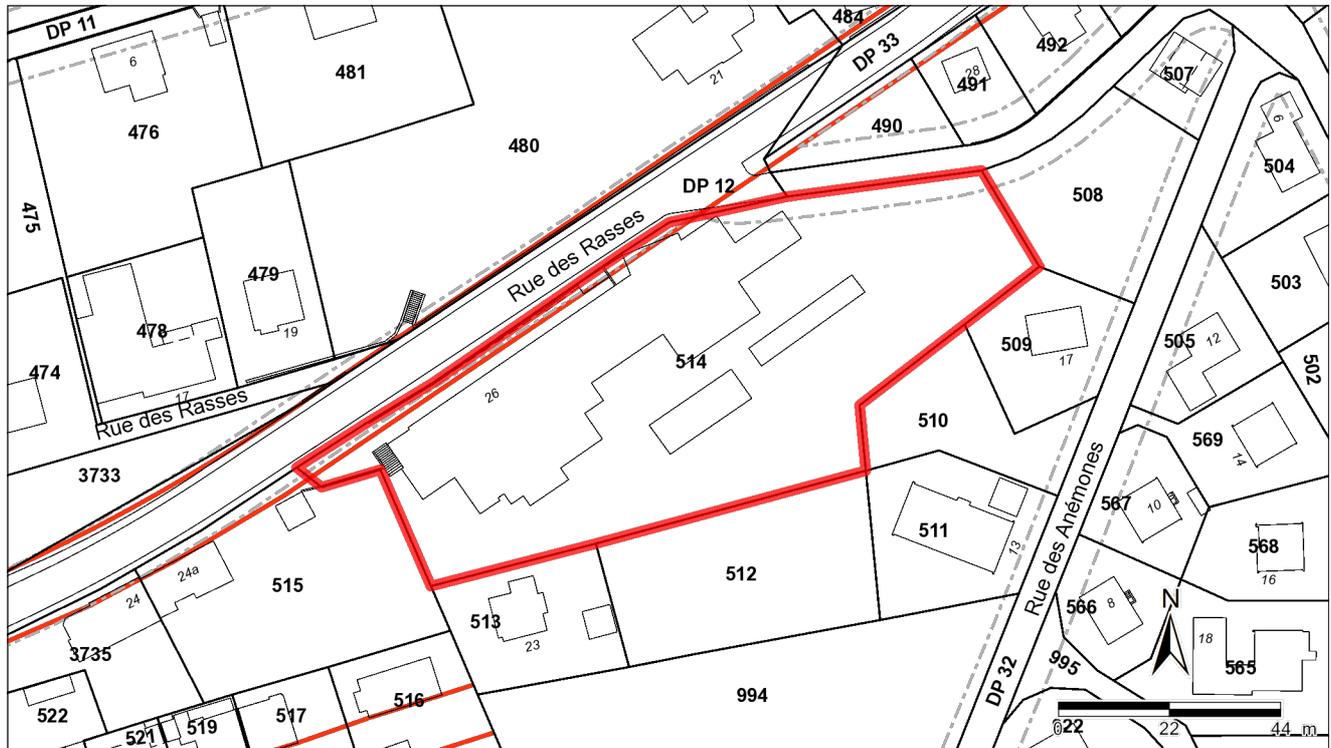
-

Service compétent

Direction générale du territoire et du logement (DGTL):

<https://www.vd.ch/dgtl>

Limites des constructions des routes communales et cantonales



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Limite des constructions définie par un plan approuvé	92 m	-
	Limite des constructions des routes définie par l'article 36 de la LRou (à titre indicatif)	150 m	-

Autre légende
(visible dans le cadre du plan)

<https://www.rdpff.vd.ch/ws/legends/80.htm>

Légende complète

Dispositions juridiques

Rues du village (07.04.1926):

https://www.rdpff.vd.ch/Documents/ROUTES/5568_19260407.pdf

Art. 36 LRou (Loi sur les routes) (10.12.1991):

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/725.01?key=1543817957165&id=59125b16-3035-4ff2-a1e5-a525cdd27a79>

Bases légales

Loi sur les routes (LRou), BLV 725.01:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/725.01?key=1543817957165&id=59125b16-3035-4ff2-a1e5-a525cdd27a79>

Règlement d'application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RLRou), BLV 725.01.1:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/725.01.1?key=1543818043540&id=8ed81b0c-0deb-47ec-9f9e-612f3c2e6aea>

Informations et renvois

La classe de la route, déterminant la distance minimale à respecter depuis

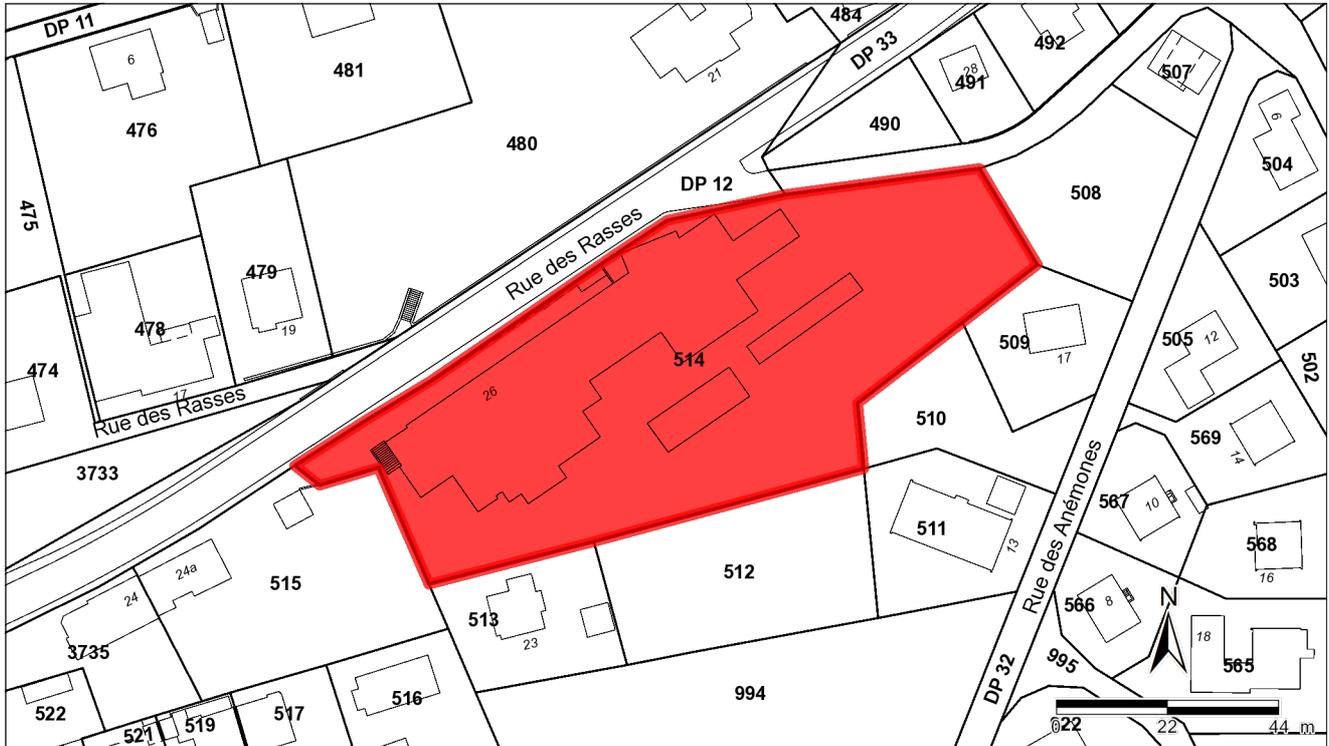
supplémentaires

l'axe de la chaussée, doit être confirmée par les autorités communales.

Service compétent

Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR):
<https://www.vd.ch/dgmr>

Cadastre des sites pollués



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Pollué, nécessite un assainissement	5971 m ²	100.0%

**Autre légende
(visible dans le cadre du plan)**

Légende complète

<https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/116.htm>

Dispositions juridiques

Site n° 242 (21.12.2011):

[https://www.geo.vd.ch/?center=2528970,1186226&scale=1000&wkid=2056&theme=asitvd_couleur&mapresources=GEOVD_EAUX&visiblelayers={"GEOVD_EAUX":\["Sites pollués"\]}](https://www.geo.vd.ch/?center=2528970,1186226&scale=1000&wkid=2056&theme=asitvd_couleur&mapresources=GEOVD_EAUX&visiblelayers={)

Bases légales

Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), RS 814.01:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19830267/index.html>

Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites), RS 814.680:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19983151/index.html>

Loi sur l'assainissement des sites pollués (LASP), BLV 814.68:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/814.68?key=1543818255566&id=514cc140-edaa-4010-915e-3996cc2a4c5b>

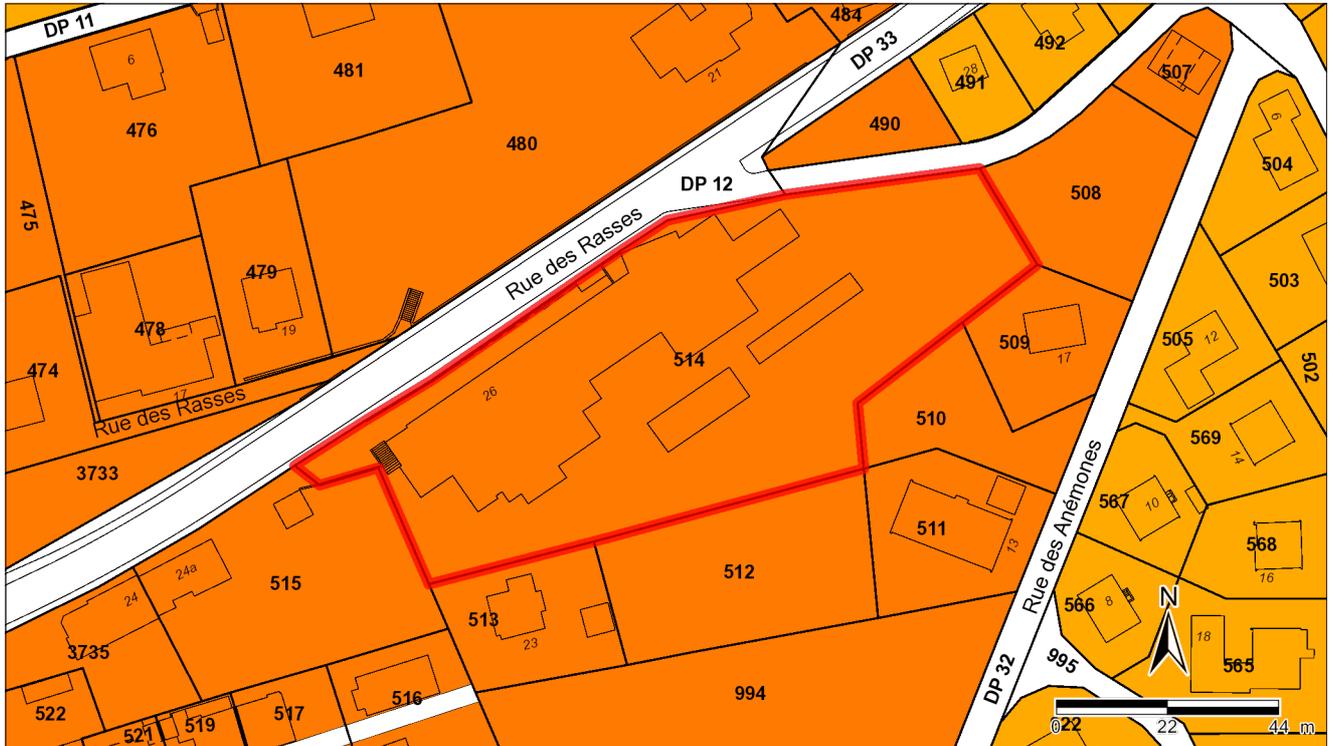
Informations et renvois supplémentaires

Service compétent

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV):

<https://www.vd.ch/themes/environnement/sites-polluees/>

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Degré de sensibilité III	5971 m ²	100.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	 Degré de sensibilité II		
	 Aucun degré de sensibilité		
Légende complète	https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/145.htm		

Dispositions juridiques

REGLEMENT COMMUNAL SUR LE PLAN D'AFECTATION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS (05.11.1993):
https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5568_63212_R01.pdf
 Secteur n°1 SAINTE-CROIX VILLAGE PLAN GENERAL D'AFECTATION (23.12.1994):
https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5568_63202_P01.pdf
 PLAN GENERAL D'AFECTATION (23.12.1994):
https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5568_63203_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), RS 814.01:
<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19830267/index.html>
 Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41:
<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19860372/index.html>
 Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:
<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>

Informations et renvois supplémentaires

Service compétent

Direction générale du territoire et du logement (DGTL):
<https://www.vd.ch/dgtl>

Abréviations

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière
CSP: Cadastre des sites pollués
DCG: Direction du cadastre et de la géoinformation
DGE: Direction générale de l'environnement
DGMR: Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL: Direction générale du territoire et du logement
E-GRID: Identificateur fédéral des immeubles
LA: Loi fédérale du 21 décembre 1948 sur l'aviation (RS 748.0)
LASP: Loi sur l'assainissement des sites pollués (RSV 814.68)
LAT: Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire) (RS 700)
LATC: Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)
LCdF: Loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer (RS 742.101)
LEaux: Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
LFo: Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (Loi sur les forêts) (RS 921.0)
LPE: Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (Loi sur la protection de l'environnement) (RS 814.01)
LPEP: Loi sur la protection des eaux contre la pollution (RSV 814.31)
LRN: Loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (RS 725.11)
LRou: Loi sur les routes (RSV 725.01)
LVLFo: Loi forestière (RSV 921.01)
N° OFS: Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes
OCRDP: Ordonnance du 2 septembre 2009 sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RS 510.622.4)
OEaux: Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)
OFo: Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (RS 921.01)
OPB: Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
ORN: Ordonnance du 7 novembre 2007 sur les routes nationales (RS 725.111)
OSIA: Ordonnance du 23 novembre 1994 sur l'infrastructure aéronautique (RS 748.131.1)
OSites: Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés) (RS 814.680)
RDPPF: Restriction de droit publique à la propriété foncière
RLATC: Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11.1)
RLRou: Règlement d'application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RSV 725.01.1)
RLVLE: Règlement d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RSV 814.01.1)
