



## Point 9

### Centre de Gwatt; rapport final; Information

**Proposition :**

**Le Synode prend connaissance du rapport final concernant la vente du Centre de Gwatt.**

#### Remarque préliminaire

En été 2009, le Synode a pris connaissance et approuvé le rapport final et le décompte du Conseil synodal relatifs à la vente du Centre de Gwatt, décidée lors du Synode d'été 2001. A la fin du rapport, le Conseil synodal soulignait que la vente n'était pas entièrement terminée et qu'il faudrait encore mener des négociations concernant le site contaminé avant de pouvoir vendre la parcelle restante dans la partie sud de la propriété.

La problématique du site contaminé a été présentée en détail dans le rapport final de 2009 : au milieu du XX<sup>e</sup> siècle, la Ville de Thounne avait déposé des ordures ménagères (déchets urbains principalement) dans la partie sud de la propriété de Gwatt. C'est la raison pour laquelle cette zone de la parcelle a été inscrite en tant que « site pollué » dans le cadastre des sites contaminés du canton de Berne. Les examens entrepris dans l'intervalle ont montré que la décharge ne présentait pas de danger immédiat et n'était donc pas soumise à une obligation générale d'assainir. Cependant, si des travaux de construction sont envisagés sur la parcelle, les déblais devront être éliminés conformément aux prescriptions, ce qui entraînera des coûts supplémentaires. Cette pollution a compliqué la vente. Les négociations avec des intéressés ont en effet montré que la propriété était invendable si les frais d'élimination devaient être assumés par l'acheteur. Au vu de ces circonstances, le Conseil synodal a développé une stratégie de vente prévoyant la vente immédiate de la partie non polluée du terrain, et la recherche d'une autre solution pour la partie polluée. Au printemps 2008, un contrat allant dans ce sens a finalement pu être signé avec la SA Centre de réhabilitation et de santé Schönberg à Gunten (aujourd'hui: Centre de santé Schönberg Gunten SA), rattachée au groupe Hauenstein. La partie non polluée de la parcelle près du lac a été immédiatement vendue, tandis qu'un droit d'emption sur 5 ans a été accordé pour la partie polluée. Le prix de vente de celle-ci a été fixé à CHF 3'600'000.-. Le centre de santé Schönberg Gunten SA ayant versé un acompte de CHF 250'000.-, le solde du prix d'acquisition se monte à CHF 3'350'000.-. De son côté, l'Union synodale réformée évangélique Berne-Jura (ci-après : Union synodale) s'est engagée à prendre en charge les frais d'élimination des matériaux pollués, en partant du principe qu'en raison d'une révision de la loi sur la protection de l'environnement de novembre 2006, elle pourrait demander à la ville de Thounne de participer aux coûts. Les parties ont convenu de décider au moment de l'exercice du droit d'emption si les coûts

d'élimination des matériaux pollués devaient être déduits du prix de vente ou directement payés par l'Union synodale Berne-Jura.

## **Exercice du droit d'emption**

Le 23 mai 2013, peu avant l'échéance du délai, le Centre de santé Schönberg Gunten SA a fait valoir son droit d'emption. Le paiement de CHF 3'350'000.- devenait dès lors exigible, et les parties étaient tenues contractuellement de régler la question du site contaminé.

## **Un accord trouvé sur la question du site contaminé**

Le 28 juin 2013, après de longues négociations, les parties ont trouvé un accord. Celui-ci prévoit que l'Union synodale prenne en charge une part forfaitaire de CHF 2'250'000.- pour solde de tout compte sur les frais supplémentaires découlant de l'élimination des déblais pollués lors de la réalisation du projet de construction du Centre de santé Schönberg Gunten SA, et que le Centre de santé Schönberg Gunten SA verse à l'Union synodale un montant de CHF 1'100'000.-. A partir de ce moment, plus rien ne s'opposait au transfert de propriété par l'inscription de la partie polluée dans le registre foncier. L'option d'éliminer à nos frais les déblais pollués et d'engager des longues discussions juridiques à l'issue incertaine avec la ville de Thoune aurait mobilisé beaucoup de ressources humaines et financières pour de maigres chances d'aboutir à un meilleur résultat financier. Le fait d'avoir clarifié la situation facilite désormais la planification financière au sein de l'Union synodale et lui permet de concentrer ses forces sur les tâches ecclésiales.

La recette nette de 1,1 million de francs sera intégralement portée au crédit du compte annuel 2013, car la propriété a déjà été amortie avec le produit de la première vente partielle. Les coûts du suivi juridique de l'affaire et les éventuelles répercussions fiscales de la vente pourront être couverts par les provisions constituées en 2008. Par ailleurs, le Conseil synodal a donné mandat de liquider la Gwatt-Immobilier SA. Les recettes éventuelles de la liquidation seront également créditées sur le compte annuel 2013. Il est vrai que pour l'Union synodale, les dépenses occasionnées par la reprise du Centre de Gwatt, les contributions à la couverture des déficits et la participation régulière aux investissements de rénovation ont été très supérieures à la recette globale. Mais dans ces circonstances, il était impossible de tirer davantage de la vente. Il faut en outre relever que les contributions régulièrement versées ont permis de maintenir la propriété de Gwatt en l'état pendant plus d'une décennie et de développer son exploitation. Et c'est finalement aussi grâce à son bon positionnement que la vente a pu être réalisée malgré un contexte économique difficile.

## **Les négociations avec la ville de Thoune**

Le rapport final de 2009 précisait que des négociations devaient être entreprises avec la ville de Thoune pour régler la participation aux coûts d'élimination des matériaux pollués. Le Conseil synodal se disait alors convaincu de pouvoir trouver une bonne solution le moment venu. Cela ne s'est malheureusement pas réalisé.

Comme déjà souligné dans le rapport au Synode d'été 2009, il fallait un projet concret pour pouvoir engager des négociations avec la ville de Thoune. Or celui-ci n'a été disponible qu'au cours de l'année dernière. Les entretiens qui ont suivi avec la ville de Thoune ont rapidement montré que celle-ci n'était pas disposée à trouver une solution à l'amiable. Sa position était au contraire de ne participer aux coûts d'élimination des matériaux pollués que sur la base d'un jugement exécutoire. En outre, les négociations ont révélé que la ville de Thoune n'était manifestement pas la seule à avoir déposé des déchets

Dans ces circonstances, il s'agissait de savoir comment poursuivre l'affaire. Après mûres réflexions, le Conseil synodal a décidé de renoncer à porter plainte devant un tribunal civil. Selon les juristes consultés, une pareille procédure aurait pu s'étendre sur plusieurs années avec une issue incertaine. Il a également été relevé que d'un point de vue juridique, le tribunal aurait pu décider de ne pas entrer en matière sur la requête en estimant que l'Union synodale n'a pas qualité pour agir. En effet, celle-ci n'ayant jamais eu l'intention de construire elle-même sur le terrain pollué, elle ne pouvait pas être considérée comme le maître d'ouvrage.

## **Conclusion**

Le Conseil synodal a rempli le mandat du Synode au mieux de sa conscience et s'est séparé du Centre de Gwatt. Il a agi avec prudence sur la question délicate du site pollué et trouvé une bonne solution pour l'Union synodale compte tenu des circonstances:

- Par le transfert de propriété, l'Union synodale se sépare définitivement du site contaminé. Dès lors, il n'assume plus de responsabilité pour les coûts d'élimination des matériaux pollués. De même, toute obligation juridique et obligation de garantie pour les défauts peut être exclue. Ainsi, plus de douze ans après le mandat de vente du Synode, un trait final peut être tiré sur le thème « Gwatt ».
- L'Union synodale retire CHF 1'100'000.- de la vente de la partie polluée de la propriété et de l'exercice du droit d'emption. En ajoutant l'acompte de plus de CHF 250'000.- reçu en 2008, le produit de la vente de la parcelle restante s'élève à CHF 1'350'000.-.
- La valeur comptable de la propriété ayant déjà été amortie jusqu'au dernier franc lors de la première partie de la vente, la vente de la parcelle restante rapportera à l'Union synodale un bénéfice comptable dans les comptes annuels 2013.

La présentation de ce rapport final met un terme au mandat du Synode.

Le Conseil synodal