



vendeurs, attention à l'obligation de délivrance dans les ventes de sites pollués !



M^{re} Laurence ESTEVE de PALMAS,
avocate au Barreau de Bordeaux.

AU-DELÀ de l'insuffisance de l'information donnée par le vendeur, du dol ou de la garantie des vices cachés, on constate depuis quelques années un nouveau fondement dans les contentieux portant sur des cessions de sites pollués : celui de l'obligation de délivrance conforme qui pèse sur le vendeur. L'application par la jurisprudence de cette obligation génère ainsi un nouvel enjeu rédactionnel pour les actes de vente.

La recherche des caractéristiques contractuelles du bien

L'article 1603 du code civil dispose que le vendeur « a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend ». Un manquement à l'obligation de délivrance se caractérise par la livraison d'un bien qui ne présente pas les caractéristiques mentionnées dans l'acte de vente.

Dans le cas d'un site pollué, le juge s'attache tout d'abord à vérifier comment est présenté le bien vendu, afin de déterminer si la condition de pollution est entrée dans le champ contractuel.

Dans une décision du 12 novembre 2014 (n°13-25.079), la Cour de cassation a ainsi considéré qu'il y avait un manquement à l'obligation de délivrance conforme en cas de vente d'un bien pré-

senté comme ne comprenant pas de pollution importante, mais qui était en réalité affecté d'une pollution aux métaux lourds.

En l'espèce, une commune avait acquis un ensemble immobilier afin d'y réaliser une opération de restructuration urbaine. L'acte de vente indiquait que le terrain ne présentait pas de « pollution importante, excepté des traces très anciennes de charbon ». La commune ayant découvert la présence d'une pollution aux métaux lourds postérieurement à la vente, elle a assigné le vendeur en paiement de dommages et intérêts correspondant au coût de la dépollution nécessaire pour réaliser le projet prévu à l'acte.

La Cour a considéré « que le terrain vendu était affecté d'une pollution aux métaux lourds, (...) que l'absence de pollution importante était entrée dans le champ contractuel et que le vendeur connaissait la destination à usage d'équipements publics des parcelles (...), il existait une différence substantielle entre la chose livrée et ce qui avait été contractuellement prévu ». Elle a donc jugé que de ce fait, le vendeur « avait manqué à son obligation de délivrance des parcelles conforme à la convention des parties ».

Pour décider si cette obligation est remplie, le juge analyse ainsi les caractéristiques du bien qui sont entrées dans le champ contractuel : la présence, l'absence de pollution, le degré de celle-ci ou le risque envisagé. Si l'usage auquel l'acheteur destine le bien a été convenu entre les parties, il peut aussi entrer dans les caractéristiques soumises à l'obligation de délivrance. En effet, l'indica-

tion de la destination du bien facilite la preuve de l'importance de la pollution puisque c'est au regard du projet que l'impact de la pollution est analysé.

La difficile appréhension de la notion de « pollution »

Les notions de pollution / dépollution doivent cependant être maniées avec précaution. En droit français, un site est considéré comme pollué s'il présente un risque pérenne pour la santé ou l'environnement. Contrairement à d'autres pays, il n'existe pas chez nous de seuil au-delà duquel un terrain serait pollué ou non : c'est en fonction de l'usage auquel est affecté le site que l'on regarde si la pollution qui s'y trouve présente un risque ou non.

Présenter un terrain comme « pollué » ou « dépollué » dans l'absolu n'a donc pas de sens : une pollution résiduelle sur un terrain peut très bien ne poser aucun problème si elle ne présente pas de risque eu égard au projet envisagé sur celui-ci.

Il faut donc éviter d'utiliser dans les actes de vente les termes « dépollution » ou « dépollué » au profit de ceux tels que « remise en état en fonction d'un usage », usage qu'il convient ensuite de préciser. Le vendeur d'un terrain qu'il avait présenté comme dépollué, en transmettant à l'acquéreur les documents en attestant, en a fait les frais : la Cour de cassation, dans un arrêt du 29 février 2012 (3^{ème} civ., n°11-10.318), a en effet engagé sa responsabilité au motif que « l'acte de vente mentionnait que l'immeuble avait fait l'objet d'une dépollution, ce dont il résultait que le bien vendu était présenté comme dépollué et que les vendeurs étaient tenus de

livrer un bien conforme à cette caractéristique », et ce alors même que des risques résiduels étaient mentionnés.

Cette jurisprudence, stricte pour les vendeurs, traite ainsi de la notion de pollution de manière abstraite, sans tenir compte des prescriptions spécifiques du code de l'environnement, qui font dépendre le niveau de dépollution de différents paramètres, dont l'usage futur. La dépollution comme caractéristique contractuelle fondée sur l'obligation de délivrance pourrait ainsi mener à effectuer une remise en état plus importante que celle imposée par la législation environnementale.

Enjeu rédactionnel

Il ressort de ces jurisprudences que le véritable enjeu est rédactionnel : l'acte de vente d'un terrain pollué doit être rédigé de manière très précise et détaillée, non seulement concernant la présence de pollution, son niveau et ses caractéristiques, mais également concernant la destination du bien. Il est en particulier important que le contrat de vente reflète la connaissance des parties sur les caractéristiques du bien lors de la vente, et de ses risques potentiels par rapport à l'usage envisagé par l'acquéreur.

Plus que jamais, c'est le silence des actes qui crée le risque : seules des clauses précises qui traitent de la question et qui sont cohérentes avec l'ensemble de l'acte sont à même de le limiter.

Laurence ESTEVE
de PALMAS,
avocat, EdP Avocats
Xavier LIEVRE, notaire
associé, 14 Pyramides Notaires