

LA PHRASE

« Il convient de mettre à la tête de la métropole une équipe d'élus expérimentés et soucieux de protéger les intérêts communaux »

Gilles Carrez, député-maire (LR) du Perreux-sur-Marne

PORTRAIT

Jean-Jacques Barbaux
Humble et multiple p. 12



LE CHIFFRE

3,5

milliards d'euros, c'est le coût des 55 km du prolongement d'Eole jusqu'à Mantes-la-Jolie, dont le financement doit être « clarifié »

SUR NOTRE SITE

- Bilum / Fnaim Grand Paris
- Loiseleur / Epamsa / Retinco
- Paris&Co / Colas / Batigère / Pbb
- Séquano / RATP / CCI Paris-IDF
- Société du Grand Paris / SNCF
- Réseau / Golden Bees / Lab RH
- Numa / Maïf avenir / Adeo / Leroy
- Merlin / Engie / Action / Prologis

lejournaldugrandparis.fr

Le journal du Grand Paris

ENTREPRISES / TERRITOIRES / INNOVATIONS / ATTRACTIVITÉ

SOMMAIRE

ENTREPRISES

ACTUALITÉS

P. 2 À 4

Comment Champigny prépare sa mue

La Ville accueillera deux gares de la ligne 15 sud du Grand Paris express

La Fédération des EPL s'inquiète d'une « recentralisation » de l'aménagement

Wattway, la « route 2.0 » par Colas

CRÉATEURS

P. 5

Rickrut Recruter autrement

Keycoopt Recruter par cooptation

Golden Bees E-recrutement

ÉVÈNEMENT

P. 6-7

Jean-Raymond Hugonet, rapporteur général de la CRCI

« Marier des territoires de force n'a pas de sens »

JURIDIQUE

P. 8

Obligation de délivrance dans les ventes de sites pollués

TERRITOIRES

ACTUALITÉS

P. 9 À 11

Gilles Carrez, député-maire du Perreux

« Pour une institution métropolitaine en harmonie avec les communes »

CIM Grand Paris : les principales annonces pour le transport et le logement

Une liste de sites qui feront l'objet de contrats ou d'opérations d'intérêt national a été présentée

Carte intercommunale : la Seine-et-Marne encore à l'ordre du jour

Gaïa, déesse mère du Grand Paris



Qui croire ? « L'ensemble des maires des communes sur lesquelles des contrats ou des opérations d'intérêt national seront créés nous ont donné leur accord », affirmait-on à

Matignon en marge du 3^e comité interministériel (CIM) Grand Paris qui s'est tenu le 15 octobre.

« J'ai appris qu'une telle opération était projetée chez moi ce matin en lisant le journal », assurait au contraire Dominique Adenot, maire (PCF) de Champigny, le même jour.

Lundi 12 octobre au Sénat, en duo avec Hervé Marseille, Patrick Braouezec, président de Plaine commune, qui pourrait également faire l'objet d'une OIN, n'avait pas tellement l'air d'en vouloir lui non plus... « Nous n'avons pas le sentiment d'avoir failli », déclarait l'ancien président de Paris métropole, déplorant que l'Etat ne semble pas tenir en haute estime le bilan des entreprises publiques locales (EPL), qui sont pourtant le premier aménageur d'Ile-de-France. Et si chacun détenait, au fond, une partie de la vérité ? A l'évidence, personne ne souhaite un urbanisme d'Etat, imposé « façon Kim Il Sung », comme le résume le maire

de Meudon. Mais il semble bien également que dans le cadre des contrats d'intérêt national inventés par le président de Grand Paris aménagement, c'est-à-dire négociés avec les élus, et assortis de financements, les oppositions de principe à une certaine intensification du logement pourraient s'estomper. L'Etat l'a bien compris. L'extension de l'éligibilité des prêts Gaïa Grand Paris en vue

d'en faire un outil général de mobilisation en faveur du secteur public local « constitue la mesure la plus importante de ce comité interministériel »,

commentait le préfet Carencio en marge du discours du Premier ministre. L'argent demeure le nerf de la guerre du Grand Paris.

A ce titre, il est tout de même assez délirant d'entendre sans cesse évoquer l'impécuniosité de l'Etat quand on lit le relevé de décisions de ces comités interministériels et leurs lots de milliards d'euros investis par la puissance publique. Sans doute faut-il se rappeler que ces mannes proviennent, pour partie au moins, de l'emprunt et l'interpréter comme une invitation à les dépenser avec le plus haut sens des responsabilités. Loin des querelles picrocholiniennes. ■



ÉDITORIAL

par Jacques Paquier
rédacteur en chef

A l'évidence, personne ne souhaite un urbanisme d'Etat, imposé « façon Kim Il Sung », comme le résume le maire de Meudon

En bref Jurisprudence

SOUS-TRAITANT

DGD

Un sous-traitant a transmis un décompte général définitif aux membres d'un groupement titulaire d'un marché de travaux. Celui-ci l'ayant rejeté, le sous-traitant a saisi les tribunaux pour faire condamner le maître d'ouvrage au paiement de ces sommes. La requête est recevable, mais en l'espèce, le sous-traitant ne pouvait pas la réalisation des travaux.

CAA Lyon, 27 août 2015, n° 14LY03605

GROUPEMENT

Allotissement

Les règles en matière d'allotissement s'appliquent en cas de constitution d'un groupement de commandes. Un règlement de consultation ne peut pas préciser que trois marchés doivent être conclus avec le même entrepreneur.

CE, 18 septembre 2015, n° 389740

RÉFÉRÉ PRÉCONTRACTUEL

Candidature publique

Le juge d'un référé précontractuel peut contrôler la compétence d'une personne publique. Une commune a lancé une procédure négociée pour réaliser des études d'urbanisme liées à la création d'une ZAC. Un groupement composé notamment d'un établissement public a gagné le marché. Le juge devait rechercher si les prestations du marché étaient un complément normal de la mission de l'établissement.

CE, 18 septembre 2015, n° 390041

JURIDIQUE

Obligation de délivrance dans les ventes de sites pollués

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.

1 LA RECHERCHE DES CARACTÉRISTIQUES CONTRACTUELLES DU BIEN

L'article 1 603 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 présenté 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. 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. 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'indication 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.

2 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 eu égard au projet envisagé. 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^e 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.

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

L'AUTEUR

Jérôme Michon, enseignant
juris-projet@orange.fr

LES AUTEURS

Xavier Lièvre
Notaire associé, 14 Pyramides Notaires

Laurence Esteve de Palmas
Avocate, EdP Avocats