



L'imprévision du Code civil et les contrats de VEFA : aperçu pratique de son application

Par Marie-Elisabeth MATHIEU

Maître de Conférences à l'Université d'Évry Val d'Essonne, Membre du Centre de recherche Léon Duguit, Professeur au Centre de Formation Professionnel des Notaires de Paris, ancien Avocat au Barreau de Paris, Consultante pour l'Etude Lasaygues.

Le Code civil a introduit en droit positif le jeu de l'imprévision par le biais de l'article 1195 du Code civil alors même que la jurisprudence civile depuis l'arrêt *Canal de Craponne* avait toujours refusé la possibilité pour le juge de modifier les prestations des parties dans les contrats de longue durée, même en cas de survenance d'événements imprévisibles venant bouleverser l'économie du contrat.

La réforme a donc rompu avec cette position traditionnelle et la question de cette imprévision économique peut être cruciale dans nos contrats de VEFA et de construction.

L'article 1195 du Code civil déclare d'abord qu'en cas de changement imprévisible des conditions économiques après la conclusion du contrat, rendant l'exécution « *excessivement onéreuse* » pour une partie « *qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque* », ce contractant peut demander à l'autre une « *renégociation* » du contrat, tout en continuant à exécuter ses obligations. Puis il affirme que, en cas de refus ou d'échec, les parties peuvent mettre fin au contrat ou bien « *ensemble* » saisir le juge et ainsi lui demander de procéder à son adaptation.

Il est permis de s'interroger sur l'utilité de telles précisions.. les parties peuvent toujours par un avenant modifier leur contrat ou demander l'arbitrage d'un tiers... même en matière immobilière !

C'est alors que le dernier alinéa du texte déclare *in fine* : « *À défaut d'accord dans un délai raisonnable le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe* ». C'est là qu'apparaît véritablement la théorie de



l'imprévision.

Les conséquences seront importantes pour nos actes de longues durées comme les baux emphytéotique, à construction... La sécurité juridique en sera donc affectée ainsi que la sécurité des affaires du fait de l'intrusion du juge dans le contrat..

Dans le cas des contrats de construction ce nouveau dispositif suscite des inquiétudes. En effet, le promoteur-constructeur comme l'accédant à la propriété, pourraient être tentés de s'en prévaloir en cas de survenance de difficultés inattendues.

Le promoteur-constructeur, qu'il soit vendeur d'immeuble à construire, constructeur de maison individuelle ou promoteur au sens strict, pourra-t-il invoquer des difficultés économiques ou conjoncturelles susceptibles de rendre la réalisation de l'opération immobilière « excessivement onéreuse » pour solliciter une renégociation de la convention ? Sollicitant par exemple un allongement du délai de construction, une réduction de la consistance de l'immeuble, une diminution de la qualité des matériaux et des prestations, voire une majoration du prix ? Ne pourrait-il pas tenter de se dégager d'un contrat désavantageux du fait de l'évolution de la conjoncture économique ou financière ?

À la lecture de l'article 1195, vague à souhait, rien ne s'y oppose *a priori*... sous réserve peut être du droit spécial des textes dans le domaine protégé. Dans la vente d'immeuble à construire, il s'agit du prix de vente de l'immeuble futur qui doit rester intangible... Dans le CCMI, c'est un prix forfaitaire lié à la nature de marché à forfait du contrat... Dès lors, il existe une incompatibilité entre le nouvel article 1195 consacrant la théorie de l'imprévision et l'esprit du secteur protégé faisant peser le risque d'imprévision sur le promoteur. Mais pour autant l'article 1195 ne déroge pas expressément à une règle spéciale du CCH et pourrait bien s'appliquer....

Dans le cadre du contrat de réservation, l'on peut se demander si lorsque le réservant promoteur ne peut offrir au réservataire une vente correspondant aux termes du contrat, il n'y aurait pas lieu à une renégociation ou une révision, le cas échéant.

S'agissant des contrats conclus en dehors du secteur protégé, le nouvel article 1195 du code civil est parfaitement susceptible de s'appliquer. Une seule solution : que les parties conviennent d'accepter les risques imprévisibles qui rendraient l'exécution du contrat plus onéreuse. Une telle dérogation me paraît possible mais peu probable dans le secteur protégé :



il y a fort à parier qu'un des deux acteurs, promoteur ou acquéreur voudra absolument la conserver à son bénéfice....

D'ailleurs, l'accédant victime par exemple d'un deuil, d'un divorce, d'un licenciement ou de tout autre accident de la vie, pourrait-il lui aussi se prévaloir de l'article 1195 et de l'imprévision ? Et espérer à terme échapper à un contrat défavorable ? Là encore rien ne l'interdit ...