

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

F A C U L T E D E D R O I T

UNIVERSITE CATHOLIQUE
LOUVAIN - LA - NEUVE
FACULTE DE DROIT
BIBLIOTHEQUE

CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES

ET

BOULEVERSEMENT DE L'ECONOMIE CONTRACTUELLE

par Denis PHILIPPE

Doc 83/2

Dissertation présentée par
Denis PHILIPPE
en vue de l'obtention du grade
de docteur en droit

Louvain-la-Neuve, le 21 février 1983

314-501285
30223

RESUME

1. Le bouleversement de l'économie contractuelle concerne la survenance, postérieurement à la conclusion du contrat, de circonstances présentant les caractéristiques suivantes :

- a) être non-imputables au contractant qui s'en prévaut ;
- b) avoir pour effet un changement radical de l'obligation contractuelle, qui ne rend cependant pas impossible l'exécution de cette obligation.

Le bouleversement de l'économie contractuelle peut résulter de la survenance de circonstances prévisibles mais que les parties n'avaient pas prévues ou dont la recherche de la portée du contrat ne permet pas de déterminer le régime juridique.

Il peut trouver son origine dans des circonstances imprévisibles et extraordinaires qui modifient radicalement l'équilibre des prestations voulu par les contractants.

2. En droit français et belge, le bouleversement de l'économie contractuelle n'est pas reconnu sous la forme d'une institution juridique. Certes, l'on y connaît la théorie de l'imprévision, mais celle-ci n'est admise qu'en droit administratif français ; en outre, elle ne permet la résiliation ou l'aménagement du contrat à prestations successives ou continues qu'en cas de survenance de circonstances imprévisibles et extraordinaires qui accroissent de manière sensible les charges d'exécution pour l'un des contractants.

Pour le reste, le bouleversement est aménagé dans certaines dispositions particulières relatives, notamment, aux baux à long terme (1).

(1) Mentionnons enfin que la Cour suprême française a prononcé, récemment, la caducité du contrat en cas de disparition, postérieurement à la conclusion d'un contrat, de l'un de ses éléments essentiels ; en l'espèce, le prix des fournitures n'était plus déterminable en raison de la disparition d'un indice.

Cette absence de toute institution juridique organisant le bouleversement de l'économie contractuelle se vérifie-t-elle aussi en droit comparé ? Les systèmes juridiques des pays voisins connaissent une telle institution.

Il est sans doute intéressant d'en mentionner la définition et d'en relever les principales caractéristiques.

3. En droit allemand, le débiteur peut être délié de ses engagements originaires en cas de discordance entre la réalité des choses et la base contractuelle (Geschäftsgrundlage) prise en considération par les parties. "La base du contrat est formée par la représentation que se sont faites les parties de la présence, de la survenance future ou de la continuation de certaines circonstances sur base desquelles la volonté contractuelle est construite. Elle peut également être formée par la représentation de pareilles circonstances propre à l'une des parties, mais qui est reconnaissable et n'est pas contestée par l'autre partie" (1).

La disparition du fondement contractuel peut prendre la forme soit d'un déséquilibre des prestations contractuelles (par exemple, une hausse forte et soudaine des coûts de production) soit la disparition de la raison d'être du contrat (par exemple, le refus d'accorder un permis de bâtir postérieurement à la vente d'un terrain que les parties considéraient comme constructible).

(1) Voy. not. B.G.H., 8 février 1978, J.Z., 1978, p. 235 ; J.R., p. 60 (Traduction libre).

La Geschäftsgrundlage se différencie de l'interprétation "intégrative" ou complètement du contrat (ergänzende Auslegung). La Geschäftsgrundlage ne fait pas partie du contenu du contrat mais se situe à côté de celui-ci ; la détermination de ses effets constitue une opération d'ordre normatif dont les éléments ne peuvent être trouvés dans le contrat.

En outre, cette discordance entre la réalité des choses et la base contractuelle, engendrée par le changement de circonstances postérieur à la conclusion du contrat ne doit pas être incluse dans la sphère de risque du contractant qui s'en prévaut (1).

Enfin, la dérogation au principe de la convention-loi doit constituer le seul moyen pour la partie préjudiciée d'éviter des conséquences insupportables, incompatibles avec le droit et la justice et qui, en équité, ne peuvent être supportées par celle-ci (Unzumutbarkeit).

La théorie développée en droit allemand intervient donc, comme une ultima ratio, lorsque les parties, tout en ayant peut-être envisagé une situation future, ne l'ont pas assortie d'un régime juridique ; son application suppose également que les dispositions légales, la nature du contrat, ne permettent pas de déterminer les effets juridiques résultant de la survenance des circonstances nouvelles.

(1) Sur la définition du risque, voy. infra, n°1.3.3.2., not. pp. 905 et s.

4. Le droit anglo-saxon fait application de la théorie de la frustration en vertu de laquelle l'obligation n'est plus susceptible d'exécution lorsque les circonstances dans lesquelles elle devrait être exécutée la rendraient radicalement différente de l'obligation assumée en contractant (1).

Cette théorie procède d'une analyse minutieuse des faits de la cause et des risques pris en charge par les contractants. Son critère d'application est qualitatif et plus objectif que celui développé en droit allemand qui se réfère, dans la définition de la Geschäftsgrundlage, à la volonté des parties.

Des difficultés imprévisibles et considérables d'exécution de la prestation, un déséquilibre très sensible des prestations contractuelles n'ont jamais justifié l'application de la frustration. Celle-ci trouve souvent application lorsque, en raison notamment de l'impossibilité d'exécution d'une obligation, la poursuite de l'exécution du contrat ne correspondrait plus à ce que les parties avaient convenu ; elle trouve également application lorsque, indépendamment de toute impossibilité, l'obligation perd toute raison d'être.

5. Le droit italien a introduit, dans son Code civil de 1942, une disposition légale (art. 1467), qui permet la résolution du contrat à exécution différée lorsque la prestation de l'une des parties est devenue excessivement onéreuse ensuite de la survenance de circonstances extraordinaires et imprévisibles.

(1) Davis Contractors Ltd v. Fareham Urban District Council, A.C., 1956, pp. 696 et s., spéc. p. 729. Traduction libre.

UNIVERSITE CATHOLIQUE
LOUVAIN - LA - NEUVE
FACULTE DE DROIT
BIBLIOTHEQUE

L'alinéa 2 de cet article exclut l'application de l'excessiva onerosità si les charges nouvelles rentrent dans l'aléa normal du contrat.

L'alinéa 3 du même article contient une règle originale relative aux effets juridiques du concept. Il permet en effet à la partie contre laquelle la résolution est demandée, de l'éviter en offrant de modifier équitablement les conditions du contrat.

L'excessiva onerosità est fort proche de la théorie de l'imprévision. Comme celle-ci, elle suppose des circonstances imprévisibles et extraordinaires qui alourdissent considérablement les charges d'exécution du contrat. Par contre, l'imprévisibilité des circonstances et la présence de charges excessives ne constituent pas le droit anglais des critères d'application de la frustration.

A côté de l'excessiva onerosità s'est développé en droit italien un second concept, la présupposition, inspiré du droit allemand et fort proche d'ailleurs de la Geschäftsgrundlage.

La jurisprudence italienne voit le fondement juridique de cette théorie dans l'article 1467 C. civ. relatif à l'excessiva onerosità alors que l'application de cette disposition suppose, à l'opposé de la présupposition, des contrats à exécution différée, des circonstances imprévisibles et extraordinaires et des charges excessives d'exécution.

6. En droit néerlandais, le nouveau Code civil - dont les dispositions relatives au droit des obligations ont déjà été promulguées et qui entreront en vigueur dans les toutes prochaines années - donne au juge la possibilité de résilier ou d'aménager le contrat lorsque surviennent des circonstances imprévues de nature telle que le cocontractant ne peut s'attendre, selon les critères de raison et d'équité, au maintien intégral du contrat (1).

(1) Article 6.5.3.11. N.B.W.

Cette disposition basée sur la bonne foi, est à rapprocher de l'Unzumutbarkeit du droit allemand (1). Elle requiert en outre des circonstances présentant un caractère imprévu ; cette condition reste très vague et il résulte d'ailleurs des travaux préparatoires que l'article 6.5.3.11. N.B.W. est susceptible des applications les plus larges en matière de bouleversement de l'économie contractuelle.

7. En droit suisse, la théorie de l'imprévision, dans sa conception classique, est reconnue en droit civil. En outre, quelques arrêts du Tribunal fédéral ont admis que l'erreur puisse porter "sur des faits futurs dont la réalisation a été tenue pour certaine par les deux parties mais qui, en réalité, ne s'accomplissent pas par la suite" (2).

Bien que le concept d'erreur soit fondamentalement distinct de celui de Geschäftsgrundlage ou de présupposition, la définition donnée par le Tribunal fédéral n'est pas sans analogie avec les concepts des droits allemand et italien.

8. On constate donc que les droits de nos voisins possèdent un concept qui assortit d'effets juridiques le changement de circonstances modifiant radicalement l'obligation contractuelle assumée.

En outre, plus que les droits français et belge, ces systèmes juridiques ont tous systématisé ce que l'on appelle en droit suisse le complètement du contrat. Celui-ci permet de combler les lacunes du contrat en recherchant la volonté hypothétique des parties sur base du droit supplétif, de la nature du contrat, du contexte de sa conclusion et des intérêts de chaque partie.

(1) Voy. supra, n° 3.

(2) Trib. féd., 17 juin 1969, J. Trib., 1970, I, pp. 325 et s.

9. On peut dès lors se demander si l'introduction d'un concept organisant le bouleversement de l'économie contractuelle permettrait une amélioration de notre système juridique.

Cette question recouvre notamment les problèmes suivants :

- a) les solutions apportées par notre droit aux hypothèses de fait appréhendées dans d'autres systèmes juridiques sont-elles équitables ? Sont-elles en harmonie avec les normes sociales et économiques en vigueur dans notre société ?
- b) font-elles une application adéquate des concepts juridiques auxquels les décisions françaises et belges ont recours ?

C'est principalement cette deuxième question qui a retenu notre attention.

10. Si l'on se penche sur la première question, l'on relève plusieurs décisions en droit français et belge choquantes sur le plan de l'équité.

On citera, à titre d'exemple, le fameux arrêt rendu dans l'affaire du canal de Craponne (1) qui refuse toute possibilité d'adaptation d'une redevance pour l'entretien d'un canal, qui, fixée quatre siècles auparavant, ne correspondait plus en aucune manière aux coûts réels de cet entretien.

Cependant, notre étude nous a conduit à la conclusion que, souvent, les solutions apportées aux hypothèses factuelles étaient similaires quelque soit le système juridique auxquelles elles étaient soumises.

11. L'on constate ainsi que les juges français et belges ont recours, pour atteindre la solution appropriée à l'espèce, à des institutions juridiques qu'ils appliquent de manière extensive, voire erronée.

(1) Cass. civ. fr., 6 mars 1876, D., 1876, I, p. 193.

11.1. Ainsi, en droits français et belge, l'interprétation du contrat consiste, en premier lieu, dans la recherche de l'intention commune des parties. Force est de constater que, sous couvert d'interprétation, les juges substituent parfois leur volonté à celle des parties : cette pratique est dangereuse dans la mesure où l'interprétation devient alors un concept fictif.

Une intéressante décision du tribunal civil de Bruxelles (1) applique l'interprétation en matière de bouleversement de l'économie contractuelle.

Les faits de la cause peuvent être résumés comme suit. En 1852, la ville de Bruxelles s'était engagée envers la commune de Schaerbeek à établir à ses frais le système de distribution d'eau dans toute la partie considérée comme urbaine de la commune ; les habitants de Schaerbeek, précisait la convention, jouiraient des mêmes avantages que ceux de Bruxelles.

Entre 1853 et 1870, la population de Schaerbeek était passée de 11.000 à 18.000 habitants. Les eaux avec lesquelles la ville de Bruxelles comptait assurer la distribution ne permettaient pas de subvenir aux besoins nouveaux.

En 1870, la ville de Bruxelles fit payer l'eau plus cher aux habitants de Schaerbeek qu'aux habitants de Bruxelles.

La commune de Schaerbeek assigna la ville pour violation de ses obligations contractuelles.

Le jugement rejeta l'interprétation que donnait à la convention la commune de Schaerbeek. En fait, le juge a raisonné comme s'il appliquait la théorie du bouleversement de l'économie contractuelle.

On retrouve en effet des arguments basés sur l'imprévision ou l'imprévisibilité des circonstances, sur la bonne foi, sur la nature du contrat et l'économie contractuelle.

"La ville de Bruxelles n'a agi, considéra le juge, que dans un but de bienveillance et d'humanité ; il serait aussi contraire à l'équité qu'à l'esprit de la convention de lui faire subir les charges auxquelles sont sujettes les entreprises faites dans un but de spéculation et de la rendre responsable d'un manque d'eau qu'aucune des parties n'avait prévu" (2).

Les mêmes constatations peuvent être faites à la lecture de la qualification des fautes donnée par le juge : "le développement extraordinaire de l'agglomération, - et surtout de Schaerbeek - affirma le juge, dépasse de beaucoup les prévisions des administrations communales de 1853 ; il n'est pas dénié que les eaux dont la distribution a constitué la base de la convention, sont insuffisantes pour tous les besoins nouveaux créés par cet accroissement excessif de la population" (3).

(1) Civ. Bruxelles, 24 mai 1884, Pas., 1884, pp. 247 à 249

(2) C'est nous qui soulignons.

(3) Ibid.

Le juge énonça aussi les principes applicables à l'espèce en ces termes : "une obligation prise dans des termes qui ne lui assignent aucune limite ne saurait jamais s'étendre à ce qui sort des prévisions des parties, car on ne saurait concevoir un concours de leurs volontés sur un objet qui ne s'est pas présenté à leur pensée" (1).

Cette affirmation est, en droit positif belge, erronée. Elle montre cependant l'embarras du juge à appliquer les principes juridiques traditionnels devant une situation manifestement inéquitable. N'est-il pas préférable d'appliquer un nouveau concept mieux adapté à l'hypothèse de fait que de "tordre" les concepts existants ou, pire encore, sacrifiant à une interprétation rigide des principes juridiques existants, de rester indifférent devant les situations concrètes présentant une injustice criante ?

11.2. Les rapports entre l'erreur sur les motifs, la détermination des effets du contrat et le bouleversement de l'économie contractuelle peuvent être mis en évidence par l'arrêt de la Cour de cassation française du 11 février 1981 (2).

Le contrat litigieux portait sur la vente d'un terrain qu'un certificat d'urbanisme (3) annexé à l'acte déclarait constructible. L'administration refusa ensuite d'octroyer aux acquéreurs un permis de construire faute d'une desserte du terrain par une voie carrossable. La cour d'appel de Rennes avait, dans un arrêt inédit du 28 mars 1979, considéré que la constructibilité constituait une qualité substantielle de l'objet vendu (4) ; la vente aurait pu être annulée sur base de l'erreur si celle-ci n'avait pas été également la conséquence d'un vice caché rendant la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée. La jurisprudence française ne résér-

(1) Ibid.

(2) Cass. civ., 11 février 1981, Bull. civ., III, n° 31, p. 24 ; D., 1981, I.R., p. 440 et note C. LARROUMET ; J.C.P., 1982, II et note J. GHESTIN ; D., 1982, jur., p. 287 et note J.L.A., vice caché de la chose et erreur sur la substance ; voy. aussi P. REMY, Jurisprudence française en matière de droit civil, Contrats spéciaux, R.T.D.Civ., 1981, pp. 860 et 862.

(3) Le certificat informe l'acquéreur, sous réserve de modifications éventuelles, des possibilités d'utilisation de sa parcelle.

(4) Les textes publiés ne permettent pas de relever les éléments de fait qui ont conduit le juge du fond à cette affirmation.

vant pas à l'acquéreur un droit d'option entre l'action en nullité pour erreur et l'action en garantie des vices cachés (1), les acquéreurs furent déboutés de leur action car elle n'avait pas été introduite dans le bref délai prescrit par l'article 1648 du Code civil. La Cour de cassation rejeta le pourvoi qui contestait l'interdiction formulée par le juge du fond d'introduire, en l'espèce, une action en nullité sur base de l'erreur.

Des maigres éléments de fait dont nous disposons, il n'apparaît pas, de manière certaine, que le vice dont était entaché l'immeuble ne résultait pas d'une circonstance postérieure à la conclusion du contrat. En effet, le certificat d'urbanisme, reflet d'une première étude et appréciation de l'administration compétente, déclarait l'immeuble constructible ; lors de l'examen final du dossier, l'administration refusa l'octroi du permis de bâtir, faute d'une desserte du terrain par une voie carrossable. Peut-on considérer que, à la conclusion du contrat, l'absence de desserte par une voie carrossable rendait le terrain non constructible ? N'est-ce pas le changement d'appréciation de l'administration, postérieur à la conclusion du contrat, qui est à l'origine de la non-constructibilité du terrain ?

En outre, la simple annexion d'un certificat d'urbanisme au contrat de vente d'un terrain permettrait-elle de mettre à charge du vendeur la garantie de la constructibilité du terrain, réservant ainsi à l'acquéreur la possibilité de réclamer la résolution de la vente assortie de dommages et intérêts en cas de refus d'octroi du permis de bâtir ?

Par ailleurs, le vice peut être pris en considération lorsqu'il existe en germe à la conclusion du contrat. Mais, le vice en germe suppose un développement du vice (2). Or, la Cour suprême (3) a refusé de considérer comme tel le risque d'une expropriation non encore définitivement arrêtée lors de la vente. Dans l'espèce analysée, le refus du permis de bâtir n'est pas, semble-t-il, le développement inéluctable de l'absence de voie carrossable puisqu'un certificat d'urbanisme avait été précédemment octroyé.

(1) Voy. la note C. LARROUMET, loc. cit.

(2) Cass. civ., 6 novembre 1974, D., 1975, I.R., p. 28.

(3) Ibid. Le risque sérieux qu'un canal traverse la propriété objet de la vente ne constituait pas en cette espèce un vice en germe car aucune certitude ne pouvait en être acquise lors de la conclusion du contrat.

UNIVERSITÉ CATHOLIQUE
LOUVAIN - LA - NEUVÉ
FACULTÉ DE DROIT
BIBLIOTHÈQUE

On peut se demander si, dans la possibilité d'un cumul entre l'action en nullité pour erreur et l'action en garantie de vices cachés, l'erreur aurait permis d'appréhender adéquatément l'hypothèse analysée. En effet, le vice de consentement peut-il porter sur un événement imprévu, postérieur à la conclusion du contrat ?

Nous sommes donc d'avis que cette hypothèse de constructibilité d'un terrain ne peut être appréhendée ni sur base de l'erreur, ni sur base de la détermination des risques contractuels.

En droit comparé, le concept de bouleversement de l'économie contractuelle (présupposition, Wegfall der Geschäftsgrundlage, frustration) constitue un fondement juridique mieux approprié à pareille espèce. En effet, les parties avaient contracté sur la base d'un donné (constructibilité du terrain) qui, postérieurement à la conclusion du contrat, se modifie profondément ; en conséquence, les circonstances nouvelles ont modifié profondément les obligations des parties.

Par ailleurs, l'interprétation du contrat et les dispositions qui régissent le contrat de vente ne règlent pas pareille situation. Il faut donc se référer à d'autres concepts juridiques pour répartir entre parties les charges résultant de la survenance de ces circonstances imprévues.

11.3. Ces exemples montrent ainsi que le concept de bouleversement de l'économie contractuelle permettrait d'aborder de manière plus systématique certaines hypothèses de fait.

12. Certes, la portée des risques contractuels assumés peut varier selon le type de contrat mais le problème du bouleversement de l'économie contractuelle est inhérent à tout contrat, quelque soit sa nature, puisque le risque résultant d'un changement de circonstances peut toujours, dans des hypothèses exceptionnelles, ne pas avoir été attribué à l'un des contractants par la convention.

On peut dès lors se demander si la différence de solutions au niveau conceptuel entre le droit administratif et le droit civil français est justifiée.

13. Eu égard à ces considérations, nous proposons d'introduire dans notre système juridique, d'un concept organisant le bouleversement de l'économie contractuelle.

Nous suggérons de donner au bouleversement de l'économie contractuelle la définition suivante.

Le bouleversement de l'économie contractuelle suppose la survenance, postérieurement à la conclusion du contrat, de circonstances présentant les caractéristiques suivantes :

- a) être non-imputables à la partie qui l'invoque ;
- b) avoir pour effet un changement radical de l'obligation contractuelle assumée.

Sa présence entraîne l'aménagement ou l'extinction d'une ou plusieurs des obligations contractuelles respectives.

14. Le fondement juridique du bouleversement de l'économie contractuelle doit, selon nous, être trouvé dans l'exécution de bonne foi des conventions, prescrite dans notre Code civil par l'article 1134, alinéa 3.

La bonne foi permet d'introduire et de systématiser la règle morale dans notre droit : elle vise à garantir la justice contractuelle là où les dispositions régissant la convention sont trop rigides et où leurs effets créent une injustice flagrante. La bonne foi assure, dans l'exécution du contrat, le respect des attentes réciproques des contractants ; elle veille, dans certains contrats, à la mise en oeuvre de la collaboration et de la solidarité nécessaires à la réalisation des objectifs définis à partir de l'économie contractuelle.

On peut envisager les principaux problèmes d'application de ce concept, à savoir la non-imputabilité et l'imprévisibilité des circonstances et de leurs effets, la répartition des risques contractuels, la détermination de l'économie du contrat et du changement radical de l'obligation assumée.

15. En premier lieu, les circonstances nouvelles et leurs effets sur le contrat ne doivent pas être imputables à la partie qui se prévaut du bouleversement de l'économie contractuelle.

Les circonstances nouvelles devront, en principe, présenter un caractère supra-individuel. En outre, le simple fait du contractant ne suffit pas à établir l'imputabilité. Celle-ci suppose la violation d'une obligation contractuelle spécifique ou de l'obligation générale de diligence. Enfin, si un événement imputable au contractant a concouru avec une faute au changement radical de l'obligation assumée, le contractant pourra invoquer le bouleversement de l'économie contractuelle dans la mesure où celle-ci résulte de cet événement nouveau.

16. S'agissant du problème de l'imprévisibilité des circonstances et de leurs effets, nous croyons que l'imprévisibilité doit constituer un élément d'appréciation du risque.

Le contractant doit supporter les charges résultant d'un changement de circonstances dont il pouvait évaluer l'impact à la conclusion du contrat ; il lui appartient d'assortir le changement de circonstances d'un régime juridique adéquat. Cependant, il n'est pas toujours possible d'insérer une clause relative au changement de circonstances ; l'on pense à certains contrats d'adhésion où la supériorité économique d'une des parties empêche l'autre d'apporter une quelconque modification aux clauses de la convention.

C'est pourquoi nous proposons un critère plus large que la prévisibilité : appartenait-il, eu égard aux circonstances de l'espèce, au contractant qui se prévaut du changement de circonstances, d'assortir celui-ci, à la négociation du contrat, d'un régime juridique adéquat ?

17. Il est de l'essence même du contrat que les parties doivent supporter le changement de circonstances affectant leurs prestations contractuelles. C'est la règle première de répartition des risques.

L'attribution des charges résultant des circonstances nouvelles sera déterminée aussi par les clauses contractuelles, leur interprétation, la qualification du contrat, qui permet de découvrir sa nature et, partant, les règles légales ou jurisprudentielles de répartition des risques qui le gouvernent. Les usages, l'équité constituant des sources subsidiaires de détermination des risques.

Cependant, il est possible que l'ensemble de ces éléments ne permette pas d'attribuer le risque. Ainsi en est-il parfois du risque résultant du refus de délivrer un permis de bâtir consécutif à la vente d'un terrain dont la constructibilité était considérée par les deux parties contractantes comme une chose acquise.

En outre, le changement des circonstances peut être d'une telle ampleur, d'une telle intensité qu'il modifie de manière radicale ce que les parties avaient voulu en contractant.

En pareilles hypothèses, les règles classiques de répartition des risques ne suffisent pas à déterminer le régime juridique applicable à la situation nouvelle ; l'on vérifiera si celle-ci correspond à un bouleversement de l'économie contractuelle.

18. En premier lieu, il convient de définir l'économie contractuelle.

Est intégré dans l'économie contractuelle un état de circonstances qui a formé ou devait former la base commune d'évaluation des conditions contractuelles. Elle est déterminée sur base des éléments suivants :

a) Les accords entre parties et les démarches préalables à la conclusion du contrat.

L'on peut citer l'offre du vendeur contenant les termes "terrain à bâtir". La présence d'un contrat préliminaire mentionnant les mêmes termes ; tout porterait donc à croire, même si le terme "terrain à bâtir" n'est plus repris dans l'acte final, que la constructibilité du terrain est intégrée dans l'économie contractuelle".

- b) Le contrat lui-même. Son contenu peut envisager une circonstance, les intentions communes des parties sans en déterminer le régime juridique.

Aussi, on pourra prendre en considération les mentions du contrat de vente dans lesquelles les parties déclarent, à l'égard de l'enregistrement, vendre un terrain à bâtir.

Le prix est un élément important d'appréciation.

Ainsi, si le prix de la parcelle vendue se rapproche de la valeur d'un terrain à bâtir présentant ces mêmes caractéristiques, l'on pourra considérer que la constructibilité du terrain a été intégrée dans l'économie du contrat.

La nature du contrat est aussi à prendre en considération.

Ainsi, en droit français, le contrat administratif, ayant pour objet d'assurer un service public, pourra être aménagé lorsque les clauses originaires ne permettent plus de réaliser cet objectif.

- c) Enfin, le mode d'exécution du contrat permettra, sur base des agissements des parties postérieures à la conclusion du contrat, de mieux cerner les objectifs que les parties s'étaient fixés.

19. Encore faut-il vérifier si le changement de circonstances est de nature à modifier radicalement l'obligation contractuelle assumée, telle qu'elle résulte de l'économie contractuelle. Si l'exécution du contrat perd toute raison d'être, si les circonstances essentielles aux yeux des parties et dont elles tenaient le maintien pour acquises se modifient profondément, le changement radical de l'obligation contractuelle se vérifie.

Le déséquilibre des prestations est-il une manifestation du changement radical de l'obligation contractuelle ? En principe, non. Seul un changement de circonstances extraordinaire et inattendu produisant des effets sur le contrat de nature tout à fait exceptionnelle et imprévisible pourrait entraîner l'application du bouleversement de l'économie contractuelle.

Nous approuvons à cet égard la jurisprudence suisse et allemande qui, depuis la seconde guerre mondiale, n'ont pour ainsi dire plus appliqué leur concept de bouleversement de l'économie contractuelle en cas de déséquilibre des prestations.

Faut-il rappeler que toute l'application du bouleversement de l'économie contractuelle - et tout particulièrement cette dernière condition - est imprégnée par le fondement juridique du concept : la bonne foi (1) ; celle-ci suppose en tout premier lieu le respect de la parole donnée ; seules certaines hypothèses extrêmes permettront au juge, dans une ultima ratio, de déroger à ce principe de base.

20. A notre avis, l'intervention du juge est nécessaire dans la détermination des effets du bouleversement de l'économie contractuelle.

Cependant, nous croyons que, dans les contrats à prestations successives, la partie préjudiciée par les modifications des circonstances peut, avant toute intervention du juge, déroger aux règles contractuelles si leur observation stricte s'accompagne pour elle d'effets insupportables. Cependant, ce contractant doit, avant toutes choses, prévenir son cocontractant et offrir une solution amiable ; enfin, cette situation juridique, provisoire, doit être soumise à un organe juridictionnel dans les plus brefs délais.

21. Dans la détermination des effets juridiques, une exécution du contrat conforme à son économie contractuelle doit être garantie par priorité.

Une fois constatée l'hypothèse visée par le bouleversement de l'économie contractuelle, le juge devra renvoyer les parties à la table

(1) Voy. infra, n° 14.

de négociation si une issue amiable au litige est envisageable. Sinon, il devra aménager le contrat en fonction, si possible, de son économie. Lorsque les objectifs contractuels sont devenus définitivement impossibles à atteindre, il devra prononcer la dissolution du contrat.

Lorsque l'économie contractuelle ne permet pas de définir la répartition des charges résultant du changement de circonstances, celle-ci doit avoir lieu selon la bonne foi, eu égard aux circonstances de l'espèce et en tenant compte des risques contractuels assumés par les parties.

22. Nous croyons que le bouleversement de l'économie contractuelle peut être envisagé sur base d'un concept unique. On pourrait envisager également, comme en droit italien, d'une part, un concept qui envisage le changement d'une situation dont les parties ont, concrètement, considéré le maintien comme essentiel et, d'autre part, un concept visant le profond déséquilibre des prestations engendré par le changement imprévisible et extraordinaire des circonstances.

23. Certes, les réformes proposées n'apporteront pas de modification fondamentale à notre système juridique ; en outre, elles n'entraîneraient aucune différence sensible dans les solutions apportées aux hypothèses de fait. Cependant, en améliorant la conceptualisation de ces hypothèses, elles affirmeraient l'application des institutions voisines du bouleversement de l'économie contractuelle et feraient disparaître certaines incohérences de notre droit ; enfin, sans affecter les principes de liberté et responsabilité qui gouvernent le régime des contrats, elles permettraient de mieux garantir la justice contractuelle.