



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Arrêt des chantiers dû au COVID-19 : la force majeure est-elle applicable ?

Alors que le Président de la République appelle tous les Français au civisme en restant chez eux et en télé-travaillant, les entreprises du bâtiment arrêtent les chantiers pour lutter contre la propagation du virus.

L'arrêt des chantiers peut conduire au dépassement du délai contractuel de réalisation des travaux qui entraîne la mise en jeu de pénalités de retard prévues, au bénéfice du maître de l'ouvrage, il en sera autrement en cas de force majeure.

Définition de la force majeure

L'article 1218 du Code Civil définit la force majeure comme un « événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. »

Les critères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité sont appréciés **au cas par cas** par les juges du fond.

Les circonstances exceptionnelles caractérisant la force majeure

Par le passé, les épidémies de *la peste, la grippe H1N1, le chikungunya ou la dengue*, n'ont pas été qualifiées en tant que telles de force majeure par les juges du fond.

On peut penser qu'il en sera de même pour la pandémie de COVID-19.

Invoquer la pandémie sans autre circonstance ne sera pas de nature à caractériser la force majeure. Il faudra démontrer en quoi la pandémie a créé des circonstances exceptionnelles ne permettant pas la bonne exécution du contrat.

Une première décision a été rendue en ce sens en droit des étrangers (*CA Colmar, 12 mars 2020, n°20/01098* - impossibilité de respecter les mesures sanitaires justifiant l'application de la force majeure).

L'imprévisibilité semble acquise **lorsqu'au moment de la signature du contrat, l'événement n'était pas connu dans son ampleur**.

Elle semble donc admise pour la majorité des marchés travaux à l'exception de ceux conclus récemment. L'appréciation des juges du fond est attendue.

L'irrésistibilité de l'événement semble acquise lorsque la situation ne permet pas d'exécuter ses obligations contractuelles **par tout moyen**. Il ne suffira donc pas de prétendre ne pas avoir pu exécuter ses obligations selon les modalités et le mode opératoire prévus à la signature du contrat. **Il devra être démontré que le contrat n'a pas pu être exécuté différemment** (avec l'accord du maître de l'ouvrage) **tout en respectant les mesures sanitaires imposées** : *déconfinement des travailleurs ou équipement de protection (port de masque), moyen de transport individuel, matériel de décontamination (gel hydroalcoolique et lingettes désinfectantes pour les surfaces), pas de coactivité dans un espace confiné...*

Ces nouvelles mesures sanitaires, auxquelles s'ajoutent les difficultés d'approvisionnement, ne permettent pas la poursuite de tous les chantiers.

Evidemment, si l'entreprise travaux poursuit son activité mais que les mesures, qui lui sont imposées, retardent le délai d'achèvement, l'irrésistibilité serait caractérisée.

La position actuelle des organismes professionnels du bâtiment et de l'Etat

L'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBT) a édité [un plan de continuité des activités](#). Un **guide des bonnes pratiques** précisant toute « *une série de recommandations pour assurer des conditions sanitaires satisfaisantes sur les chantiers* » est toujours attendu.

Le Gouvernement « *invite les donneurs d'ordre et entreprises à ne pas rechercher la responsabilité contractuelle des entreprises (...)* ».

De son côté, la Fédération Française du Bâtiment a publié le 27 mars 2020 « *COVID-19 Quelles conséquences juridiques et quelles solutions dans les relations avec le maître d'ouvrage (...), l'entreprise principale, l'assureur...* ».

Quelle sera la date d'appréciation du caractère d'imprévisibilité ?

L'OMS a déclaré l'urgence de santé mondiale le **30 janvier 2020**, l'épidémie de COVID-19 n'étant alors cantonnée qu'en Chine.

Le gouvernement français n'a pris de mesures contraignantes qu'à partir du 14 mars 2020.

Le juge devra retenir une date pour déterminer le caractère de l'imprévisibilité qui se situera vraisemblablement entre ces deux dates.

Ont participé à ce bulletin

Olivier Denis,
Emmanuelle Pouts Saint Germé,
Thibault du Réau,
Magali Dupuy,
avocats associés

Fabien Thouéry
avocat,

Léa Vielle,
juriste,