



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

ZAC

Question écrite n° 44014

Texte de la question

M. Dominique Paille demande à M. le ministre de l'équipement, du logement, des transports et du tourisme de bien vouloir lui indiquer si, pour pallier les difficultés financières que rencontrent les opérations d'aménagement du fait de la crise de l'immobilier, la théorie de l'imprévision telle qu'elle a été élaborée par le Conseil d'État à propos des contrats administratifs (CE, 30 mars 1916, Compagnie générale d'éclairage de Bordeaux), est applicable aux conventions relatives aux zones d'aménagement concerté privées ; l'éventualité de cette application a été évoquée dans un arrêt récent du Conseil d'État (CE, 4 mai 1990, Compagnie industrielle maritime YCIM").

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire demande si la théorie de l'imprévision élaborée par le Conseil d'État à propos des contrats administratifs est applicable aux conventions relatives aux zones d'aménagement concerté (ZAC). Il convient de rappeler au préalable le caractère très restrictif de la jurisprudence relative à l'indemnisation des aménageurs en matière de ZAC. Le juge administratif oppose souvent à l'aménageur le principe du risque accepté. De plus, le caractère certain du préjudice qui peut être allégué par l'aménageur, notamment sur le fondement d'un manque à gagner, est bien souvent impossible à établir compte tenu de la nature juridique de l'acte créant la ZAC, acte non créateur de droit. L'application de la théorie de l'imprévision suppose que trois critères soient réunis. L'événement doit être anormal et imprévisible. À cet égard, seul un aléa extraordinaire peut être pris en compte, c'est-à-dire un « événement déjouant tous les calculs que les parties ont pu faire au moment du contrat ». De plus, l'événement invoqué doit être indépendant de la volonté du cocontractant. Surtout, l'événement doit entraîner dans l'exécution du contrat une perturbation suffisamment profonde pour faire apparaître ce que la jurisprudence appelle une « situation extracontractuelle » (déficit subi par le cocontractant, dépassement de la marge de hausse éventuelle dont le cocontractant aurait dû tenir compte comme d'un risque normal, bouleversement de l'économie du contrat). Pour envisager l'application de cette théorie de l'imprévision à une convention de ZAC, il faut se placer dans l'hypothèse où cette convention présente les caractères d'un contrat administratif, notamment celle où la convention contient des « clauses exorbitantes du droit commun » (CE, 31 juillet 1912, Soc. des granits porphyroïdes des Vosges, rec. p. 909), c'est-à-dire des clauses qui confient à l'aménageur ou à la collectivité publique des prérogatives de puissance publique telles que le pouvoir d'exproprier. Dans son arrêt du 4 mai 1990 (Compagnie industrielle maritime), rappelle par l'honorable parlementaire, le Conseil d'État a admis le bouleversement de l'équilibre financier d'une convention conclue entre une commune et une société alors que la participation financière de cette dernière au coût de certains équipements publics réalisés à l'intérieur de la ZAC était indexée sur l'évolution du prix du gazole. La Haute Assemblée admet donc que l'augmentation exceptionnelle du gazole à partir du mois de mai 1973 a entraîné un bouleversement de l'équilibre financier prévu par la convention, mais ne saurait entraîner la nullité de cette convention. Cet arrêt du Conseil d'État, fortement marqué par la conjoncture économique défavorable liée au premier choc pétrolier, ne permet pas à lui seul de penser que la théorie de l'imprévision est aujourd'hui applicable aux conventions de ZAC. Face aux difficultés financières que rencontrent certaines

operations d'aménagement, du fait du ralentissement de l'activité dans le secteur de l'immobilier, il convient de rappeler qu'en règle générale, dans le cas d'une convention de ZAC, c'est l'aménageur public ou privé à qui est confiée la réalisation de la ZAC qui supporte les risques financiers liés à la commercialisation. Il convient alors de s'assurer que les garanties qu'il apporte permettent, en cas de défaillance, de conduire l'opération à son terme. Pour la définition des garanties auxquelles le conventionné doit souscrire, on peut s'inspirer des dispositions définies aux articles 12 à 15 de la convention type annexée au décret no 70-513 du 5 juin 1970 (J.O. du 19 juin 1970) ou des contrats de garantie qui existent en matière de lotissement.

Données clés

Auteur : [M. Paillé Dominique](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44014

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et tourisme

Ministère attributaire : équipement, logement, transports et tourisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 octobre 1996, page 5487

Réponse publiée le : 24 mars 1997, page 1542