

## **Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution? Coronavirus and construction delays: what Solutions?**

DEKKAR Nacim Belkacem\*

Doctorant en Droit Privé

A la Faculté de droit et des sciences politiques- Université

Mohamed El Bachir El Ibrahimi

Membre du Laboratoire des Nouvelle sciences Politiques

au sein de la Faculté de Droit et des Sciences Politiques-

Université Mohamed Boudiaf de M'sila

Email: Nacimbelkacem.dekkar@univ-Bba.dz

Date de soumission      Date d'acceptation final

(2021-03-16)

(2021-05-19)

Date de publication (..... )

### **Résumé**

La régulation du secteur BTP, se fait à travers des textes législatifs ambitieux portant des obligations, tel que l'achèvement des constructions à temps conformément aux exigences de l'urbanisation ; Cela dit, elle reste une obligation légale souvent inexécuté pour des raisons complexes, par ailleurs le *Pacta Sunt Servanda* impose aux constructeurs sous contrats, l'obligation d'achevé leurs projets entamés à temps ;Toutefois, ce principe à perdu son absolutisme et fait place à des exceptions, particulièrement si un évènement, imprévisible et irrésistible surgit au cours de l'exécution du contrat de construction, telle une pandémie.

### **Mots clés :**

Construction – Coronavirus - Obligation d'Achèvement –  
Imprévues - Cas de Force Majeure.

**Abstract:**

Regulation of the construction sector is done through ambitious legislative texts bearing obligations, such as the completion of constructions on time in accordance with the requirements of urbanization; That said, it remains a legal obligation often unfulfilled for complex reasons, moreover the Pacta Sunt Servanda imposes on contractors, the obligation to complete their projects started on time; However, this principle has lost its absolutism and made way with exceptions, particularly if an unforeseeable and irresistible event arises during the execution of the construction contract, such as a pandemic.

**Key words:**

Commitment – Building – Outbreak – Completion – unforeseen.

DEKKAR Nacim Belkacem\*

**Introduction:**

Le secteur de la construction est actuellement, l'un des secteurs économiques phares en Algérie, notamment depuis le début des années 90 avec l'adoption de l'économie de marché, marquant ainsi la fin du monopole de l'Etat sur les activités économiques<sup>1</sup> en général et urbanistiques en particulier.

Pour les entrepreneurs privés le secteur BTP est une mine d'or, en perpétuel quête de gains, Il a longtemps fait leurs jours heureux, Ceci dit, dans une perspective de régulation de l'urbanisme<sup>2</sup>, afin d'arrêter drastiquement la

---

<sup>1</sup>- Voir : ZAHY Amor : Contribution Du Décret Législatif N° 93/08 Du 25 Avril 1993 Modifiant Et Complétant Le Code De Commerce De 1975 à La Libération De L'économie, Revue Algérienne des Sciences Juridiques et Politiques, ASJP, Volume 32, Numéro 1, 1995, Pages 31-42 ; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/97730>; Voir aussi : Guery Gabriel, droit des affaires, édition Dunod, PARIS, 8eme Ed. , 1999, P813.

<sup>2</sup>- En matière de régulation de l'urbanisme l'Algérie a l'instar des pays du Maghreb se base sur différent instrument classique tel que la police de l'urbanisme et planification et les plans de zonage, cela dit leurs rigidité et leur caractère défensif a donner lieu à un tissu urbain non-homogène et défiguré, Actuellement ces instrument sont toujours appliqué mais avec une

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

défiguration des espaces urbains, une réglementation stricte et des obligations Juridiques, Techniques, Artistiques, Fiscales, et Contractuelles ont été imposé aux acteurs de cette activité<sup>1</sup>.

A cet effet la police de l'urbanisme<sup>2</sup> mène une lutte ardente et incessante contre les activités de construction sans permis, et si toutefois elle s'avère relativement fructueuse, l'inachèvement des constructions entamées

---

orientation écologique notamment avec la politique mondial qui favorise l'écologie et l'incorporation des énergies renouvelables dans les infrastructure urbaine. Voir Plus de détails : Ben Attou Mohamed, Agadir Gestion Urbaine, Stratégies D'acteurs Et Rôle De La Société Civile : Urbanisme Opérationnel Ou Urbanisme De Fait ?, Insaniyat, ASJP, Volume 7, Numéro 22, 2003, Pages 37-58 ; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/43006> ; Voir Aussi : Bestandji Siham, Les Instruments D'urbanisme Et La Question Environnementale. Volonté Politique Et Réalité Des Etudes En Algérie, Sciences & Technologie, ASJP, Volume 42, Numéro 4, 2015, Pages 38-47 ; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/3526> ; Voir Aussi : Meghfour Kacemi Malika, Des Recommandations Pour L'intégration Des Spécificités Du Littoral Dans Les Instruments D'urbanisme En Algérie, Sciences & technologie. D, Sciences de la terre, ASJP, Volume 0, Numéro 28, 2008, Pages 19-30 ; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/58194>.

<sup>1</sup>-Le secteur de la construction de bâtiments et des travaux publics, est l'un des piliers de l'économie Algérienne notamment depuis la libéralisation du secteur en faveur du Privé avec l'adoption de l'économie de marché, à partir de 2005 c-à-d après un peu plus de (15) quinze ans depuis la fin du monopole de l'Etat les chiffres démontre que c'est le secteur le plus dynamique avec= une croissance dépassant les 7,1%, il est aussi l'un des secteur les plus vigoureux grâce à ces différentes branches tel que la production de ciment et de matériaux de construction; Voir : Nassima Bouri, Regards Sur Les Secteurs ; De L'industrie, De Construction Et Du Commerce Extérieur En Algérie, مجلة نور للدراسات الاقتصادية, ASJP, Volume 3, Numéro 4, 2017, Pages 184-197; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/28379>.

<sup>2</sup>-«La Police de l'urbanisme et de la protection de l'environnement a enregistré près de 37.000 infractions durant la période allant du 1er avril 2019 à la fin avril 2020, liées principalement au dépôt et jet anarchiques de déchets et aux constructions sans permis ou non conformes aux normes, a indiqué le Commissaire principal de police à la direction de la Sécurité publique (DSP), Zouaoui Rabah » Voir :Algérie Presse Service, Environnement et urbanisme : près de 37.000 infractions recensées en 13 mois, <http://www.aps.dz/algerie/105958-environnement-et-urbanisme-pres-de-37-000-infractions-recensees-en-13-mois-par-la-police-de-l-urbanisme> (consulté le 24/ 04/ 2020) à18h52.

reste un problème persistant malgré la loi N° 08-15<sup>1</sup>, qui se voulait ambitieuse aux procédés thérapeutiques, lors de sa promulgation.

Au dépit de cette ambition thérapeutique on constate qu'elle s'avère inactif, et il faut avouer que des doutes sont soulevés quant à son effectivité, et au sujet de son efficacité on ne peut même pas se prononcer ; gelée à trois reprises seul l'efficacité de l'obligation contractuelle d'achever la construction à temps est notable<sup>2</sup>.

En effet les obligations contractuelles non seulement elles doivent être respectées mais elles ne peuvent être écartées par une partie, car le contrat fait office de loi des parties, exprimé par une locution latine «*PACTA SUNT SERVANDA*», ce principe s'introduit dans le droit des contrats sous l'appellation de la force obligatoire des conventions ;

Ce principe s'applique aussi en matière d'obligation contractuelle d'achèvement des constructions à temps, toutefois le principe de la force obligatoire à perdu son absolutisme<sup>3</sup>, et fait l'objet d'exceptions pour rétablir relativement l'équilibre contractuel en cas de changement de circonstances pendant l'exécution du contrat ;

Par ailleurs, les entrepreneurs chargés de la réalisation des travaux ont l'obligation de protéger les travailleurs qu'ils emploient, contre les dangers dans les chantiers, mais avec la propagation du Coronavirus

---

<sup>1</sup>-Loi N° 08-15 du 20 Juillet 2008 Fixant Les règles De Mise En Conformité Des Constructions et leurs achèvements, Journal Officiel N° 44 du 03 Août 2008.

<sup>2</sup>-Voir Voir aussi en matière de protection de l'environnement : Ibtissam motib, la spécificité de la responsabilité civile pour les dommages environnementaux en droit positif marocain, Revue Algérienne des sciences juridiques et politiques, ASJP, volume 58, Numéro 1, 2021, Page550.

<sup>3</sup>-Cour de Cassation, Chambre Commerciale, N° 06-14.768, 10 Juillet 2007, [https://www.dalloz.fr/documentation/Document? ;](https://www.dalloz.fr/documentation/Document?)(consulté le 24/ 08/ 2020) à18h37 ; Voir aussi : Hocine Farida, Une Exception Au Principe Pacta Sunt Servanda : La Théorie De L'imprévision, Revue Des Sciences Humaines, Université Mentouri de Constantine, Volume 30, Numéro 1, 2019 ,Pages 37-48, consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/99064>.

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

(Covid-19) il est clair qu'il sera difficile d'établir une stratégie préventive en faveur des employés ;

A cet effet, depuis le 12 mars 2020, la fermeture des chantiers a été décrétée par le gouvernement algérien à l'instar de ses homologues dans le monde<sup>1</sup>, afin de freiner drastiquement la propagation du virus, d'autre part cette mesure a fortement impacté le secteur BTP ;

Cette situation sanitaire a entravé le bon déroulement des travaux de construction pris en charge par les entreprises et les promoteurs, car en mettant les chantiers à l'arrêt il s'en est suivie la mise en congés forcés des employés, ouvriers et travailleurs, malgré la bonne volonté des entreprises de constructions d'honoré leurs obligations à temps ;

D'ailleurs on a recensé en Algérie plus de 24.000 entreprises de BTP à l'arrêt, en conséquent plus de 450.000 logements n'ont pas été remis à leurs bénéficiaires ou propriétaires<sup>2</sup>;

Dans cette optique, Le coronavirus à première vue, peut être identifier tel qu'un changement de circonstance imprévisible pour le propriétaire et/ou l'acteur de la construction, car étant la raison pour laquelle le confinement obligatoire ait été décrété par les autorités publiques, les chantiers ont été fermés laissant ainsi les constructions entamées inachevées, et les obligations du contrat de construction inexécuté ;

On s'interroge donc dans cet Article sur la possibilité d'évoqué la crise sanitaire causé par le coronavirus tel un changement de circonstances, et faire valoir le cas de force majeure ou l'imprévision tel une cause justificative à l'inexécution à temps et Exonératoire à la responsabilité contractuelle,

---

<sup>1</sup>-La Croix, Coronavirus : près d'un milliard de personnes en confinement, <https://www.la-croix.com/Monde/Coronavirus-centaines-millions-personnes-confinement-2020-03-21-1301085276>, (consulté le 25/ 03/ 2020) à 12h22.

<sup>2</sup>-Algérie Presse Service ,Bâtiment: 24.000 entreprises mises à l'arrêt à cause du confinement sanitaire,<http://www.aps.dz/economie/104889-batiment-24-000-entreprises-mises-a-l-arret-a-cause-du-confinement-sanitaire;>(consulté le 24/ 04/ 2020) à 10h48.

En conséquent devant les retombées et conséquences pandémiques et le retard dans les activités BTP *la problématique* posée est : *faut-il opté pour l'évocation du Coronavirus tel un cas de force majeure, ou bien est-il préférable de faire valoir la théorie de l'imprévision ?*

Afin de répondre à cette problématique, on va tout d'abord traiter la question liée à la possibilité d'appliquer les théories des changements de circonstances en matière d'urbanisme, notamment pour alléger la responsabilité ou d'en exonérer les acteurs et intervenants de la construction ainsi que des entreprises chargées de la réalisation des projets de constructions ;

Par souci d'intelligibilité et d'organisation l'article sera divisé en deux principaux chapitre, le premier concerne la pandémie du coronavirus vue telle un Cas De Force Majeure, justifiant ainsi l'inexécution des obligations ou l'inachèvement des travaux de constructions causé par l'entrave d'ordre sanitaire (**Section I**), tandis que le second sera consacré à la difficulté d'exécution causé par les l'entrave sanitaire du Coronavirus (**Section II**).

### **Section I: Coronavirus Et fermeture obligatoire des chantiers : L'impossibilité d'achever les constructions à temps**

Depuis le 30 janvier 2020, le Coronavirus est qualifié par l'OMS d'urgence de santé publique de portée internationale<sup>1</sup>, et malgré le nombre de tragédies météorologiques, politiques, naturels ou autres que subissent des parties du monde, le COVID-19 reste l'une des tragédies humaines des plus importantes, et en effet cette qualification vient à juste titre notamment par rapport à

---

<sup>1</sup>-ONU INFO, Coronavirus : l'OMS déclare une urgence de santé mondiale ,<https://news.un.org/fr/story/2020/01/1060852>, (consulté le 24/ 04/ 2020) à 10h32.

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

son ampleur et sa portée mondial et son impact sur l'économie et la logistique<sup>1</sup>;

La portée mondiale du coronavirus, en plus de la fermeture de chantiers pour entrave sanitaire peut inciter de nombreux acteurs de la construction à évoquer «*la force majeure du fait du coronavirus*» (A), pour se détacher de leurs engagements envers leurs créanciers et ainsi se libéré de leurs obligations contractuelles tels que celle d'achever les chantiers entamés ou en phase final (B), ceci dit cela sera soumis à vérification dans cette partie de l'article.

### A) Qu'es qu'un cas de force majeure ?

En effet la propagation du coronavirus peut être assimilé au cas de force majeure, mais la question suscitée est de la possibilité pour les acteurs de la construction d'avoir recours à l'évocation du *cas de force majeure*, pour se libérer de l'obligation contractuelle d'achever à temps les constructions déjà entamées ?

La force majeure d'un point de vue global, est tout événement exceptionnel qui échappe au contrôle de la personne ou d'un groupe d'individu ou d'un Etat selon le cas, il ne peut être raisonnablement prévu et auquel il est impossible d'y faire face ;

Cette définition est satisfaisante mais en droit des contrats il peut être définie par un événement imprévisible, irrésistible<sup>2</sup> et extérieur aux parties du contrat, empêchant le débiteur d'exécuté son obligation en l'occurrence en matière d'achèvement des constructions il désigne

---

<sup>1</sup>- La propagation du Coronavirus a démontré que les chaînes logistiques sont faibles et vulnérables, c'est d'ailleurs la fin de l'ère de la « logistisation » du monde notamment en Asie le berceau du coronavirus (Covid-19) pour en savoir plus Voir : <https://theconversation.com/coronavirus-un-revelateur-de-la-fragilite-du-systeme-logistique-mondial-132780> , Coronavirus : un révélateur de la fragilité du système logistique mondial, (consulté le 11/ 04/ 2020) à 17h59; Voir aussi : Nathalie Fabbe-Costes & Aurélien Rouquet, dir. , La logistisation du monde Chroniques sur une révolution en cours, Presses Universitaires De Paris, Paris, Travail et gouvernance, 2019.

<sup>2</sup>-LEMAIRE Fabrice, La force majeure : un événement irrésistible, in Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger, n°6, nov-déc 1999, p.1723-1740.

l'intervenant habilité à la réalisation de la construction ou n'importe quel autre acteur du secteur BTP ;

Par souci de clarté, nous allons au préalable vérifier les dispositions du législateur algérien à l'égard du cas de force majeure, a commencé par sa consécration dans *Le Code Civil Algérien*<sup>1</sup>(1) et puis finir par les spécificités qui pourrait émaner de cette consécration qui s'annonce d'ores et déjà particulière (2).

### **1- Un code civil algérien dépourvu de définition à l'égard de la force majeure : Une consécration implicite et restreinte**

La quête d'une définition à l'égard de la force majeure dans le *Code Civil Algérien*, sera certainement infructueuse car le législateur Algérien à l'instar de son homologue Egyptien et contrairement au législateur Français, n'a pas jugé utile d'y incorporé une définition ou à la rigueur un modeste Article plus ou moins explicite quant aux modalités d'admission ou de qualification ;

Cependant cette absence de définition de la *force majeure*, est compensé par de brèves allusions aux aires généralistes, flous et Ambigües sans détails, celles-ci figurent dans des Articles dispatchés entre le *Code Civil Algérien*<sup>2</sup> et celui des Procédures judiciaires, dans un seul et unique Article<sup>3</sup>, ou est considéré telle une exception aux délais fixés ainsi qu'à la peine de déchéance de l'exercice d'un droit ou d'un recours devant les juridictions civiles et administratives ;

---

<sup>1</sup>-Ordonnance N°75-58 Du 26 Septembre 1975 Portant Code Civil, Journal Officiel N°78 Du 30 Septembre 1975, Modifié et Complété par la Loi N°07-05 du 13 Mai 2007, Journal Officiel N°31 du 13 Mai 2007.

<sup>2</sup>-Voir les Articles 127,138,139,851 du Code civil Algérien.

<sup>3</sup>-Loi N° 08-09 du 25 Février 2008, Portant le Procédures Civiles et administratives, Journal Officiel N°21 du 23 Avril 2008 ; L'article 322 du Code de Procédures Civiles et administratives Algérien dispose que : « *Sauf cas de force majeure ou de survenance d'évènements de nature à perturber notamment le fonctionnement normal du service public de justice, tous les délais fixés au présent code pour l'exercice d'un droit ou d'un recours, sont impartis à peine de déchéance...* ».



## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

Contrairement au législateur National, le Français à l'instar du Marocain<sup>1</sup> et du Tunisien<sup>2</sup> a opté pour une consécration explicite du *cas de force majeure*, et est définie en matière de contrats par le Code Civil Français<sup>3</sup>, et dispose depuis la réforme de 2016<sup>4</sup> que : « *il y'a force majeure en matière contractuelle lorsqu'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*

---

<sup>1</sup>-L'article 269 dahir des obligations et contrats dispose que : « *La force majeure est tout fait que l'homme ne peut prévenir, tel que les phénomènes naturels (inondations, sécheresses, orages, incendies, sauterelles), l'invasion ennemie, le fait du prince, et qui rend impossible l'exécution de l'obligation. N'est point considérée comme force majeure la cause qu'il était possible d'éviter, si le débiteur ne justifie qu'il a déployé toute diligence pour s'en prémunir. N'est pas également considérée comme force majeure la cause qui a été occasionnée par une faute précédente du débiteur* », Voir :Maroc ingénierie, EN DROIT MAROCAIN, COVID-19 EST-ELLE UN CAS DE FORCE MAJEURE ?, <https://maroc-ingenierie.ma/en-droit-marocain-covid-19-est-elle-un-cas-de-force-majeure/>.

<sup>2</sup>-l'article 282 du code des obligations et des contrats dispose qu' « *Il n'y a pas lieu à dommages-intérêts, lorsque le débiteur justifie que l'inexécution ou le retard proviennent d'une cause qui ne peut lui être imputée, telle que la force majeure, cas fortuit ou la demeure du créancier.*

*Il n'y a lieu à aucuns dommages-intérêts, lorsque le débiteur justifie que l'inexécution ou le retard proviennent d'une cause qui ne peut lui être imputée, telle que la force majeure, le cas fortuit ou la demeure du créancier* » ; Contrairement au législateur Algérien, son homologue Tunisien introduit une définition du Cas De Force Majeure dans le Code Des Obligations Et Des Contrats celle-ci est contenu dans l'article 283 et dispose que : « *La force majeure est tout fait que l'homme ne peut prévenir, tel que les phénomènes naturels (inondations, sécheresse, orages, incendies, sauterelles), l'invasion ennemie, le fait du prince, et qui rend impossible l'exécution de l'obligation. N'est point considérée comme force majeure, la cause qu'il était possible d'éviter, si le débiteur ne justifie qu'il a déployé toute diligence pour s'en prémunir.*

*N'est pas également considérée comme force majeure, la cause qui a été occasionnée par une faute précédente du débiteur.* » Voir : <https://www.jurisitetunisie.com/tunisie/codes/coc/Coc1043.htm>, (consulté le 14/ 07/ 2020) à19h20.

<sup>3</sup>-Le Code Civil Français a été codifié par la Loi 1804-02-07.

<sup>4</sup>-Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2, Voir l'article 1218 du Code Civil Français Après la Réforme de 2016 Sur : <https://www.legifrance.gouv.fr/01> ; (consulté le 12/ 09/ 2020) à10h29.

*appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur » ;*

Par cette définition on constate que l'évocation du ***cas de force majeure*** dans la législation Française<sup>1</sup> pourrais être abondamment sollicité, par rapport à la rédaction simpliste et moins exigeante quant à ses conditions, de plus la rédaction du texte de l'article 1218 C.C.F<sup>2</sup> devrait augmenter considérablement les possibilités de faire admettre aux juges des faits comme cas de forces majeure et qui ne l'aurait pas été nécessairement avant 2016 dans l'ancien Article<sup>3</sup>;

Du côté *Code Civil Algérien*, Il faut souligner aussi que les Articles faisant allusions aux ***cas de force majeure*** ne concernent pas à l'unanimité l'inexécution des contrats pour causes de force majeure, d'ailleurs l'Article 127 C.C.A concernant la responsabilité extracontractuelle (délictuelle) et l'exemption de réparation des dommages en *cas de force majeure* ou de *cas fortuit* ;

Par ailleurs, on trouve des articles du Code Civil Algérien qui concerne plus ou moins le cas de force majeure en matière ***contractuelle***<sup>4</sup>, ils sont rédigés dans une optique d'*impossibilité d'exécution des obligations contractuelles*, et aucune relation entre le *cas de force majeure* et l'*impossibilité* n'est établie clairement, il est simplement énoncé que l'*Impossibilité* est due à une cause qui ne peut être imputée au débiteur ;

Face à ces ambiguïté lié au *cas de force majeure* en matière contractuelle<sup>5</sup>, et au contenu de l'article 127 du

---

<sup>1</sup>-Pour plus de détails en matière d'état d'urgence Voir :

أكروم ميريام، نظام حالة الطوارئ في القانون الفرنسي، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 58، العدد 01، 2021، ص 434.

<sup>2</sup>-Code Civil Français.

<sup>3</sup>-l'article 1148 du Code civil Français disposait qu'« *Il n'y a lieu à aucun dommages et intérêts lorsque, par suite d'une force majeure ou d'un cas fortuit, le débiteur a été empêché de donner ou de faire ce à quoi il était obligé, ou a fait ce qui lui était interdit* » ; Voir Sur : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Force\\_majeure](https://fr.wikipedia.org/wiki/Force_majeure); (consulté le 30/ 08/ 2020) à 13h19.

<sup>4</sup>-Voir les Articles 176 et 307 du Code civil Algérien.

<sup>5</sup>-IBID

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

C.C.A (même si il s'agit de dispositions spécifiques à la Responsabilité extracontractuelle), le législateur amplifie un fois encore le pouvoir discrétionnaire du juge, notamment en Matière d'admission ou pas de faits comme causes ne pouvant être imputées aux débiteurs, d'autre part cette situation terminologique Ambigüe suscite notre curiosité quant au sens de *l'impossibilité d'exécution* des obligations ainsi que des modalités de qualification de *cas de force majeure* ou de *cas fortuit*;

En d'autres termes, *est-il impossible d'exécuté une obligation contractuelle car il y'a cas de force majeure, ou bien l'impossibilité peut être lié à d'autres causes qui ne peuvent être imputées au débiteur tel un cas fortuit par exemple.*

### 2- La cause non-imputable au débiteur : Une ambiguïté accentuée entre *force majeure, fortuité* et *impossibilité* avec le coronavirus

La notion de cause non imputable au débiteur d'un contrat, est spécifique au droit civil Algérien, il semble que le législateur Algérien n'a pas voulu mettre en place une définition explicite et claire en matière de dispositions exonératoires de responsabilité contractuelle ni extracontractuelle (délictuelle).

Toutefois il dispose dans les Articles 127,307 et 176 C.C.A, que les débiteurs sont exonérés de responsabilité délictuelle (Art.127), ainsi que de la responsabilité contractuelle (Arts.307 et 176 CCA), et contrairement aux législateurs Français qui se limite au *cas de force majeure*, le débiteur (en Droit civil Algérien) en est exonéré à chaque fois qu'il lui est impossible d'exécuter les obligations contractuelles pour une cause qu'il ne peut lui être imputée ;

Et il faut donc souligner que le cas de force majeure ne fait pas l'exclusivité des *causes non-imputables aux débiteurs*, et au total il y'a quatre (04) causes exonératoires dans le *Code Civil Algérien* tel l'incident ou événement fortuit, noté bien que ces deux (02) s'adapte au dualisme des responsabilités, et ont possibilité d'être

évoqué en matière de responsabilité contractuelle et extracontractuelle (Délictuelle).

Donc pour récapituler, le débiteur dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles peut évoquer différentes causes, soit l'événement fortuit ou le cas de force majeure, de plus ce dernier n'est pas considéré dans le Code Civil Algérien comme seule cause exonératoire, n'étant pas indépendant de la fortuité il appartient au juge d'apprécier et d'analyser le *cas* et les *faits* (Situations) qui se présente à lui, afin de juger la réunion des conditions du (C.F.M/C. F).

Malgré toute cette gymnastique pour regrouper ces causes dans le but de raccorder les idées, avec le Coronavirus l'ambiguïté peut refaire surface devant les juridictions, car la pandémie de la covid-19 s'accompagne de mesures de confinement obligatoire, ce qui entraîne la fermeture impérative des chantiers pour freiner drastiquement sa propagation,

Alors que va-t-on évoquer la propagation du coronavirus tel *un cas de force majeure* ou le confinement obligatoire tel un *incident fortuit* et inattendu par les acteurs de la construction ?

En bref, la *force majeure* est un phénomène imprévisible et extérieur à l'entrepreneur (ou l'intervenant), cela dit le *cas fortuit* est un événement qui échappe aux prévisions des parties du contrat de construction, mais se rattache au fonctionnement même de l'entreprise en charge de la réalisation de la construction, de plus le caractère quelque part absolu du *cas de force majeure* rend les événements *toujours au-dessus des forces humaines*, alors que dans le *Cas Fortuit*, *les événements ne sont que provisoirement au-dessus des forces humaines*, et ils pourront être plus tard, avec les progrès techniques, surmontés<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>- Mohamed Mdella, LA RÉVISION DU CONTRAT DE TRAVAIL EN DROIT TUNISIEN AU TEMPS DU CORONAVIRUS, Village de la justice , <https://www.village-justice.com/articles/revision-contrat-travail-droit-tunisien-temps-coronavirus> , (consulté le 26/ 06/ 2020) à 16h06.

## **Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?**

Sachant que pour chaque cause des spécificités lié aux conditions d'applicabilité et que la pandémie du coronavirus nous met dans une situation *Inédite*, et il faut savoir que seule la jurisprudence pourra apporter des solutions jurisprudentielles en guise de réponse à cette question.

### **B)La fertilité du terrain coronavirus quant à l'évocation des causes exonératoires : Pas toujours !**

En matière de droit de la construction on reconnaît un dualisme des obligations notamment celle d'achever les chantiers entamés, cependant au dépit de l'harmonie urbaine et son épanouissement ainsi que sa durabilité, l'obligation contractuelle qui émane des clauses du contrat de construction est plus efficace que l'obligation extracontractuelle grâce au « *Pacta Sunt Servanda* » ;

En effet la locution latine exprime le principe de la force obligatoire du contrat c-à-d que toute conventions légalement formées tiennent lieu de loi à leurs auteurs, cela dit ne pouvant pas s'engagé indéfiniment ou demeurer indéfiniment liés surtout si un élément imprévisible surgit au cours de l'exécution du contrat, l'application du principe a perdu son absolutisme au fil des années ;

Donc le principe est sujet à différentes atteintes ce qui rend la pandémie du coronavirus un terrain très fertile qui favorise la prolifération des tentatives d'évocation des causes exonératoires pour se détacher de l'obligation d'achèvement à temps, c'est pour cela qu'il est utile de vérifie si son applicabilité est possible pour les acteurs de la construction (1), devant toutes les juridictions Algérienne (2), cependant il faut noter qu'il est applicable en matière de constructions surtout pendant le confinement obligatoire ou dit «*général*» (3).

#### **1- Finalement le coronavirus une cause non-imputable aux débiteurs ou pas ?**

Cette fois encore, le *Code Civil Algérien* est dépourvu de définition à l'égard des *causes non-imputables aux débiteurs*, il s'est résolu à les énoncer

uniquement sans plus de détails, cette absence ouvre aux juges des possibilités de faire admettre une cause et d'en écarter d'autres, de plus qu'une cause peut servir à exonérer que certains débiteurs de leurs obligations contractuelles, en d'autre terme l'admission des causes exonératoires est soumis au pouvoir discrétionnaire du juge qui traite chaque cas selon les faits et circonstances qui ont entraîné l'inexécution des obligation ;

Toute fois on peut introduire relativement une définition modeste à l'égard des causes exonératoires (causes non-imputables au débiteurs) : *«les causes non-imputables aux débiteurs se sont tous les évènements ou incidents imprévisibles et extérieures aux parties et auxquels ses derniers ne peuvent ni résister ni lutter pour mener à terme l'exécution des clauses ou obligations contractuelle »* ;

En conséquent, pour évoquer la Covid-19 telle une cause exonératoire à la responsabilité contractuelle pour inexécution de l'obligation d'achèvement des constructions à temps, il faut vérifier l'impossibilité d'exécution ainsi que les conditions d'applicabilité de la cause non-imputable aux acteurs de la construction considéré débiteurs, soient remplies :

- La fermeture obligatoire des chantiers doit être *irrésistible* pour l'intervenant ou l'acteur de la construction et *extérieure* aux parties (acteur de la construction -Propriétaire) ;

- *L'inachèvement* à temps doit être dû à La fermeture obligatoire des chantiers pour la prévention de la santé publique, et dans le but de freiner drastiquement la propagation du Coronavirus, noter que dans cette condition il faut que le juge puisse établir un lien direct entre l'inachèvement et la pandémie de la Covid-19, ou à la rigueur avec l'un de ses effets ;

- Une fermeture du chantier pour entraves sanitaires tel le Coronavirus (La Covid-19), doit être imprévisible de la part de l'acteur de la construction ou du propriétaire au moment de la conclusion du contrat ;

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

- *L'impossibilité Absolue* d'exécuter l'obligation d'achèvement à temps de la construction ou du chantier entamé ;

- *Absence de Conventions* ou clauses contenant l'acceptation de l'intervenant d'assumer les risques des cas force majeure ou fortuit, ainsi que l'absence de clauses dans le contrat qui oblige le débiteur (l'acteur BTP) à exécuter le contrat par équivalent telle la réparation de préjudice même en cas de cause qui ne peut lui être imputée tel un *cas de force majeure* ou *fortuit* ;

D'autre part si le Coronavirus est déclaré par les autorités publiques ou/et Qualifié par les juges (Jurisprudences) de *force majeure* ou *d'évènement* ou *d'incident Fortuit*, l'évocation de la cause non-imputable à l'acteur de la construction ou l'intervenant habilité à la réalisation serait plus facile et moins coûteuse ;

Toutefois n'oublions pas la dernière condition, donc avant d'évoqué le cas de force majeure, il **FAUT** vérifier que les possibilités d'inexécution des obligations ne sont pas écartées par des clauses du contrat, et ce même si les autorités publiques décrètent officiellement le Coronavirus tel un *cas de force majeure*, car le contrat peut écarter toutes causes ou possibilités d'inexécution ;

Ce point en plus de *l'impossibilité d'exécution*, représente un élément tranchant entre la théorie de l'imprévision et du *cas de force majeure*, car dans ce dernier en application au principe de liberté contractuelle, il appartient au propriétaire et l'intervenant habilité à la réalisation de la construction, de prévoir une clause qui stipule l'application de frais et pénalités même dans l'hypothèse de la survenance d'un *cas de force majeure* ;

En conséquent, il est nécessaire de bien se reporter aux clauses du contrat de construction et vérifier, qu'elles ne contiennent pas d'exclusion aux effets du *cas de force majeure*, ou inversement qui contient l'obligation d'exécuter les obligations contractuelles du moins par équivalent notamment par des frais et pénalité au dédit du propriétaire, et même en cas de survenance d'incidents ou

évènements non-imputables à l'acteur de la construction tel un *cas de force majeure* ou *cas fortuit*,

Par ailleurs si le contrat n'écarte pas la force majeure comme cause d'inexécution *Peut-on Alors, évoqué le cas force majeure ou le cas fortuit, dans tous les cas d'impossibilité d'exécution des obligations contractuelles lié à l'achèvement des constructions entamées ?*

## **2- Inachèvement et coronavirus : Un lien pas facile à faire admettre aux juridictions Algérienne**

Si toutefois après vérification des clauses du contrat de construction, il s'avère favorable à l'évocation du cas de force majeure comme cause exonératoire à la responsabilité contractuelle, certaines juridictions ou juges peuvent être difficile à convaincre, car même si le coronavirus (la Covid-19) à des effets sanitaires *inédits*, au point d'être décréter *cas de force majeure* Par *L'OMS* ainsi qu'un bon nombre d'autorités publics à travers le monde, l'Algérie est confronté à des risques sanitaires fréquents, notamment à cause de sa situation géographique, considéré tel un carrefour entre Europe et Afrique et Moyen-Orient, est hautement confronté aux maladies Venue d'Europe comme l'épidémie de grippe H1N1 (2009), ou celle venue d'Afrique noire tel EBOLA en 2014 et Récemment Le CHOLERA, et de nos jours le paludisme (Malaria-Septembre-2020).

De plus la jurisprudence Algérienne et comparée n'a jamais été favorable à la qualification de ces maladies précitées de *cas de force majeure* ayant pour effets l'impossibilité d'exécuter une obligation contractuelle et encore plus en matière d'urbanisation et de construction, même qu'elle est allée dans le sens inverse, n'étant pas assez mortelles avec de faibles risques de propagation selon le point de vue des juges, le cas de force majeure est écarté du champ exonératoire de la responsabilité contractuelle ;

Et même si les mesures de confinement obligatoire ayant entraîné la fermeture obligatoire des chantiers



## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

favorisent, la réunion des conditions relatives à l'admissibilité du *cas de force majeure*, ***l'impossibilité d'achever*** les travaux de construction est juste ***temporaire***, et dès que les autorités publiques décrèteront le déconfinement il sera de nouveau possible de regagner les chantiers pour y achever les travaux<sup>1</sup>;

D'autre part, si le lien entre coronavirus et l'inexécution de l'obligation d'achever les constructions à temps est prouvé, mais que l'empêchement n'est que temporaire et qu'il y'a possibilité d'achèvement dès que la situation sanitaire le permettra, le juge peut appliquer les dispositions de l'article 281 du C.C.A et donc suspendre l'exécution ou la reporter<sup>2</sup>;

Cependant si un retard considérable rend l'exécution inutile ou caduc le contrat sera résolue de plein droit ce qui est peu probable dans les contrats de construction, notamment si le coronavirus n'est qu'un empêchement temporaire à l'exécution et de l'achèvement de la construction entamée et que la reprise des activité BTP est autorisé avec des mesures préventive (tel le port de masque, et l'ensembles de gestes barrières ou le système 3\*8<sup>3</sup>...etc. ;

Cela dit, ces dispositions de suspension d'exécution suscite une question : ***que faire si le retard pris pour l'achèvement de la construction rend le permis de construire caduque ?***

Le gouvernement Algérien, à juger que le secteur BTP à une importance économique à ne pas négligé, et à cet effet il a anticipé les choses en allongeant les délais des permis de construire en cours de six (06) mois

---

<sup>1</sup>- Ludovic Landivaux, Contrats et coronavirus : un cas de force majeure ? Ça dépend..., [https://www.dalloz-actualite.fr/node/contrats-et-coronavirus-un-cas-de-force-majeure-ca-depend#.X3G9zX6g\\_IU](https://www.dalloz-actualite.fr/node/contrats-et-coronavirus-un-cas-de-force-majeure-ca-depend#.X3G9zX6g_IU) , (consulté le 26/ 06/ 2020) à15h50

<sup>2</sup>- L'article 281§02 du Code Civil Algérien dispose que : « ...Les juges peuvent néanmoins, en considération de la position du débiteur et compte tenu de la situation économique, accorder pour le paiement, des délais qui empruntent leur mesure aux circonstances, sans, toutefois, dépassé un an, et, surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en l'état... ».

<sup>3</sup>-Algérie Presse Service, Op.Cit..

supplémentaires pour achever les constructions, probablement pour réanimé le secteur de la construction<sup>1</sup>, et surtout pour désengorger les tribunaux et cours de justice, et d'évité un nombre abondant de dossiers d'affaires faisant l'objet d'évocation du coronavirus tel un *cas de force majeure* ayant causé *l'impossibilité* d'achever les construction.

### 3- L'impossibilité d'achèvement à temps et coronavirus : une justification réservée au confinement obligatoire

Le temps est un élément clé et décisive qui s'ajoute aux conditions d'admission du coronavirus tel un *cas de force majeure* ou de *cas fortuit*, en effet s'il est difficile de faire admettre à tous les juges que la pandémie de la Covid-19 est une cause justificative à l'inexécution de l'obligation contractuelle d'achever les constructions et chantiers à temps, il est quasiment improbable si l'achèvement aurait dû avoir lieu avant le confinement obligatoire ou après le déconfinement ;

Cette différenciation entre confinement est déconfinement, peut paraître anodine mais à l'inverse de ce qu'elle laisse croire il est absolument impossible de remplir les conditions de *cas de force majeure* ou du *cas fortuit* après le déconfinement et de la reprise progressive du secteur de la construction avec des mesures préventive.

Car sachant que *L'IMPOSSIBILITE* d'exécuter l'obligation d'achever les constructions à temps est une *condition inévitable* il est inconcevable d'évoqué l'impossibilité après la reprise des activités du secteur BTP

---

<sup>1</sup>-الشروق أونلاين، تمديد صلاحية رخص البناء لـ6

أشهر، <https://www.echoroukonline.com/> (consulté le 28/ 07/ 2020) à12h39;

النهار Online، تمديد العمل برخص البناء الممنوحة قبل 6 أشهر والمنتوية آجالها، [/](https://www.echoroukonline.com/), (consulté le 30/ 08/ 2020) à18h17.

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

même si le coronavirus est qualifié de *cas de force majeure*, de plus l'impossibilité est un élément Clé pour différencier le *cas de force majeure des circonstances imprévisibles* ;

Dans cette optique, seul les acteurs ou intervenants qui devaient achever les constructions pendant le confinement c'est-à-dire entre les dates du 12 Mars 2020 et 14 juin 2020, peuvent évoquer le coronavirus tel un *cas de force majeure* ou *Fortuit* ayant entraîné la fermeture obligatoire des chantiers d'où l'inachèvement.

Cependant si la construction devait être achevée avant le 12 Mars 2020 ou après le 14 juin 2020, il serait inutile d'évoquer le cas de force majeure ou le cas fortuit, pour exonérer l'acteur ou l'intervenant habilité à la réalisation de la construction de la responsabilité contractuelle pour inexécution du contrat.

D'autre part les retards occasionnés par la fermeture des chantiers pour cause de confinement obligatoire ainsi que les difficultés de reprise de l'activité pour achever les travaux, notamment si une difficulté économique touche le constructeur. Ces situations peuvent donner lieu à une révision des obligations si les conditions relatives à la théorie de l'imprévision le permettent.

*Quels sont alors les conditions d'applicabilité de la théorie de l'imprévision dans la législation Algérienne ? ; le coronavirus (la covid-19) peut-il être qualifié de circonstance imprévisible ayant pour effet la difficulté pour l'intervenant habilité à réaliser la construction à honorer ses obligations contractuelles d'achever les chantiers et constructions entamées à temps ?; Et si le Coronavirus est considéré tel une circonstance imprévisible quel sont les modalités de révision des clauses du contrat de construction déséquilibré par la crise sanitaire ?*

### **Section II: L'achèvement des constructions entamées : l'obligation possible mais difficile**

La notion de Circonstance Imprévisible peut, semblée complexe ou ambiguë, c'est pour cela qu'avant de se prononcer sur la question liée à l'admission du coronavirus

(la Covid-19) en tant qu'imprévu, et dans le cas échéant la possibilité d'évoquer l'imprévision en matière d'inexécution d'un contrat de construction ou de l'obligation d'achèvement des chantiers entamés à temps, on se doit donc de donner un bref aperçu sur La Théorie De L'imprévision (A), par ailleurs il faut souligner que faire valoir l'imprévision est soumis à des conditions et modalités et d'un point de vue logique il est applicable *après le déconfinement ou pendant le confinement partiel*<sup>1</sup>, à défaut il perd son sens ainsi que l'une de ses fameuses conditions « **LA DIFFICULTE** » (B).

### **A) Qu'es qu'une circonstance imprévisible ?**

Par le biais du contrat, les parties se voient imposer une obligation stricte d'exécuter les clauses qui constituent le contrat, notamment pour les contrats échelonnés dans le temps, cependant des *circonstances imprévisibles* peuvent surgir aux cours de l'exécution du contrat, et bouleversé les prévisions des parties et l'équilibre contractuelle qui va avec ;

Malgré les vifs débat doctrinaux qu'a suscité *La Théorie De L'imprévision* à l'égard de sa reconnaissance par la loi et de ses conditions d'applicabilité, le législateur Algérien a été inspiré cette fois du *Droit Civil Egyptien* il l'a reconnu explicitement, et ce dès 1975 avec la promulgation du *Code Civil Algérien* (1), et ainsi la possibilité de rétablir l'équilibre économique dans le contrat en cas d'imprévues (2).

### **1- L'imprévu dans le C. Civil. Algérien : Une consécration explicite limité à la solution judiciaire**

Cette consécration explicite de *la théorie de l'imprévision*, s'est faite par l'Article **107 § 03 C.C.A**, qui dispose que « *toutefois, lorsque, par suite d'évènements exceptionnels, imprévisibles et ayant un caractère de généralité, l'exécution de l'obligation contractuelle, sans devenir impossible, devient excessivement onéreuse, de*

---

<sup>1</sup>-Cette limitation préalable quant à son application sera confirmé tantôt au moment de tranché sur ses conditions d'applicabilité.

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

*façon à menacé le débiteur d'une perte exorbitante, le juge peut, suivant les circonstances et après avoir pris en considération les intérêt des parties, réduire, dans une mesure raisonnable, l'obligation devenue excessive, toute convention contraire est nulle »;*

Cet Article (**107§03 C.C.A**) a longuement fait divergence entre la législation Algérienne et Française (jusqu'en 2016)<sup>1</sup>, cette dernière très attaché au *Code Civil Français* de **1804** n'a aucunement consacré cette théorie, et contrairement à cette vision d'absolutisme de la force obligatoire du contrat son homologue Algérien en plus de la consécration clair et explicite<sup>2</sup>, il écarte la renégociation et la révision (légale et conventionnelle) et choisit la solution judiciaire<sup>3</sup>, ou il remet au juge le pouvoir de modifier et réduire le contrat ou le réadapté pour une circonstance imprévue<sup>4</sup>, ou un changement de circonstance économique qui rend l'obligation excessivement onéreuse ;

Et contrairement au *cas de force majeure (ou le c. fortuit)*, le débiteur n'échappe pas à l'exécution de l'obligation et à défaut à la réparation du dommage, et même si la révision conventionnelle et la renégociation sont exclues, il bénéficie exclusivement de la solution judiciaire, elle est mise en œuvre par le biais du juge qui intervient pour modifier les conventions des parties de manière équitable, et en tenant compte des circonstances ;

De plus, à l'inverse du *cas de force majeure (ou le c. fortuit)*, toutes conventions ou clauses qui oblige l'intervenant habilité à la réalisation de la construction à

---

<sup>1</sup>-Atmani Bilal, Delebecque Philippe, La Théorie De L'imprévision : étude En Droit Algérien Et Français, Annales de l'université d'Alger, Université Benyoucef Benkhedda d'Alger, Volume 33, Numéro 3, 2019, Pages 546-570, consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/100274> ;

<sup>2</sup>-Voir les dispositions de l'article 107 du code civil algérien.

<sup>3</sup>- Atmani Bilal, Delebecque Philippe, Op.cit., P555-556.

<sup>4</sup>- Voir : GILLIARD François, La Relation Sujet-objet et ses avatars dans la genèse du juridique, Librairie Droz, Paris- France, 2002, P98 ; Voir Aussi : PLANUTIS Dagmara, Le déséquilibre contractuel dû au changement imprévisible des circonstances et ses remède, Mémoire de recherche, Université Panthéon-Assas, 2012, P20.

prendre à sa charge les risques de l'évènement imprévu et a exécuté le contrat malgré le risque de perte exorbitante *est réputée nulle* ;

## **2- La notion de difficulté et déséquilibre économique en matière de contrats de construction**

Il faut souligner que dans le secteur de la construction, la notion difficulté financière ayant pour effet un déséquilibre économique et contractuel se traduit par une pénurie de matériaux tels que les peintures extérieur ou habillages, et aussi par une hausse prix imposé par les fournisseurs ou Artisans tels les menuisiers et forgerons pour les fenêtres et portes ;

Il est aussi possible d'être confronté à une difficulté quand il y'a indisponibilité des artisans pour les décorations extérieures et intérieurs (tel Le PLACOPLATRE/ BA-13) ainsi que tout matériels ou mains d'ouvre nécessaire à l'achèvement des constructions déjà entamées ou/et en phase final ;

Cela dit, le coronavirus n'est pas un imprévu facile à faire valoir auprès de toute les juridictions Algérienne, notamment celle qui ont pour compétences les régions ou Wilayas qui n'ont pas été fortement touché par la Pandémie de la Covid-19 telles les wilayas de SAIDA, Ghilizane Ou Illizi où on ne ressece pas plus de 500 cas depuis l'apparition du coronavirus (la Covid-19) ;

Ajoutez à cela que les autorités publiques Algérienne n'ont pas décrété le confinement 24h/24h et même si des wilayas confinées totalement telle que Blida, la Circulation de transport de marchandise et de matériaux de construction n'a pas cessé par le biais d'autorisations de Circulation exceptionnelles, donc il sera difficile de justifier la pénurie de matériaux entraînant ainsi un déséquilibre économique ;

*Comment Peut-on Alors se fonder sur l'imprévision du coronavirus (la Covid-19) et son impact sur l'équilibre contractuelle, pour justifier toutes les constructions et*

## **Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?**

*chantiers entamées inachevé à temps dans les régions fortement impactées ?*

### **B) Les modalités d'application de la théorie de l'imprévision :**

La construction est un secteur en plein essor, notamment depuis la libéralisation de cette activité, il est considéré comme l'un des piliers de l'économie en Algérie, cependant avec la crise sanitaire qu'a causé le Coronavirus il est considéré comme l'un des secteurs les plus touché, et où le risque de contamination est très élevé car il est quasi-impossible de protégé les ouvriers des chantiers contre les risques de contamination ;

De plus avec les mesures de confinement et de la restriction des déplacements routiers imposé par le gouvernement, l'intervenant peut vite se retrouver dépassé par cette crise sanitaire et ainsi faire face à une pénurie des matériaux et de Mains-d'œuvre, d'où la probabilité d'avoir un nombre abondant d'invocation d'imprévision de la Pandémie de la Covid-19, cela dit ces invocations seront appréciées par les juridictions au cas par cas (1), bien évidemment par les détenteurs de se pouvoir Tel que le définit par la loi en vigueur (2), notez bien qu'ils tâcheront de prendre en considération les intérêts des parties (3).

#### **1- Faire valoir l'imprévision de la pandémie du coronavirus : une solution judiciaire au cas par cas**

Après avoir exposé un bref aperçu à l'égard de l'imprévision en Droit Civil Algérien (C.C.A), on constate que l'imprévision suppose donc la réunion de plusieurs conditions parmi lesquels figurent inévitablement l'existence d'un contrat valable entre les parties, et le changement de circonstances imprévisible au moment d'exécution du contrat, cette condition est assortie d'une seconde condition, considéré conséquence directe de la première puisqu'elle rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse mais pas impossible contrairement au cas de force majeure (Fortuit) ;

A travers les conditions cités, on comprend systématiquement que l'imprévision est applicable si et

seulement si les conditions citées sont réunies, et que l'exécution des obligations **ne sont pas impossible** (condition exclusive à l'imprévision), mais seulement plus Difficile car l'exécution de l'obligation exigera des efforts plus soutenus a l'entrepreneur ou l'intervenant habilité à la réalisation de la construction, c'est pourquoi il perd son sens pendant le confinement total avec la fermeture obligatoire des chantiers, car l'exécution de l'obligation d'achèvement ne sera pas (possible mais difficile), elle sera tout bonnement impossible et dans ce cas il sera plus judicieux de d'évoqué le cas de force majeure (Fortuit) ;

En matière de contrat de construction notamment dans la législation Algérienne, étant donné que seule la solution judiciaire est envisageable, faire reconnaître que le Coronavirus est un imprévu est soumis à l'appréciation du juge compétent, celui-ci aura le pouvoir de trancher à l'égard de l'évocation de l'impossibilité d'achever les constructions et chantiers entamés à temps fondée sur l'imprévision du Coronavirus (la Covid-19) :

D'autant plus, que cette appréciation souveraine des juridictions civiles sur la reconnaissance de la pandémie du Coronavirus tels un imprévu se fait au cas par cas, et elle est menée par le juge sur une analyse in abstracto<sup>1</sup> par référence à ce qu'un professionnel de la construction raisonnablement prudent placé dans la même situation aurait pu prévoir lors de la conclusion du contrat<sup>2</sup>;

## **ii. Les limites du pouvoir du juge en matière d'appréciation des cas**

Il est essentiel de souligner que le rôle du juge n'étant pas de rétablir l'équilibre initial rompu par la propagation du Coronavirus (La Covid-19) s'il est admis en tant qu'imprévu, il doit se focaliser sur le moyen qui pourrait atténuer le déséquilibre contractuel, notamment par une solution qui fait en sorte que le propriétaire et

---

<sup>1</sup>- Xavier Azaïs, CORONAVIRUS (COVID-19) : FAUT-IL PRÉFÉRER L'IMPRÉVISION À LA FORCE MAJEURE, Village de la justice , <https://www.village-justice.com/articles/coronavirus-covid-faut-preferer-imprevision-force-majeure,34184.html> , (consulté le 26/ 06/ 2020) à 15h19.

<sup>2</sup>-IBID.



## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

l'intervenant habilité partage les conséquences contractuelles de la propagation du Coronavirus et son effet sur le chantier tel les frais et dépenses imprévues ainsi que la fermeture des chantiers pendant le confinement obligatoire ;

En effet le contrôle du juge se fait à travers l'analyse par référence, et ainsi le juge apprécie le cas qui se présente devant lui, de plus il lui appartient de trouver la meilleure solution qui permettra de préserver les intérêts de l'intervenant habilité ou de l'acteur de la construction, tout en prenant en considération ceux du propriétaire dont la construction n'a pas pu être achevée ;

Cela dit, il faut noter qu'en Algérie même pendant ou après le confinement l'interdiction de circuler entre les différentes Wilayas ne concerne pas le transport de marchandises ou matériaux de construction nécessaires à l'achèvement des constructions et chantiers entamés, une raison pour laquelle il sera difficile de faire admettre à un juge la pénurie de matériaux ou une augmentation excessive des prix ;

Par ailleurs, il est du ressort du juge d'ordonner la suspension ou le report de l'exécution du contrat « **Délai de Grace** »<sup>1</sup> ainsi que de l'obligation d'achever les constructions entamées, en attendant la fin de la Pandémie du Coronavirus si toutefois il admet que sa propagation est une circonstance imprévue et que par la suspension il ne nuira pas aux intérêts du propriétaire, cela dit le Code Civil Algérien prévoit des dispositions<sup>2</sup> spécifiques au

---

<sup>1</sup> -Le délai de grâce est une disposition par laquelle la loi autorise le juge d'accorder à un débiteur (L'entrepreneur), un report ou un échelonnement du paiement des sommes dues, en d'autres termes c'est l'accord d'un délai supplémentaire bien évidemment raisonnable, il se traduit par un adoucissement de la rigueur du terme, compte tenu de sa situation économique et de sa position personnelle, Voir plus sur : <https://recouvrement.ooreka.fr/astuce/voir/518859/delai-de-grace>, (consulté le 28/02/2020) à 14h19.

<sup>2</sup> -L'article 561§03 du Code Civil Algérien dispose que : « **...Lorsque par la suite d'événements exceptionnels, qui ont un caractère général et qui étaient imprévisibles lors de la conclusion du contrat, l'équilibre économique entre les obligations respectives du maître de l'ouvrage et de**

entrepreneurs et aux maîtres d'ouvrages qui peuvent s'appliqués aux inexécutions des obligations des contrats de construction pour rupture de l'équilibre économique, celle-ci permettent au juge compétent de mettre fin au contrat et ainsi prononcer la résiliation du contrat spontanément ;

**iii. La divergence entre solution judiciaire et volonté du propriétaire du chantier : une possibilité d'impasse juridique ?**

Le juge a un pouvoir assez étendu en matière de révision du contrat de construction, en cas d'évocation d'imprévu causé par le Coronavirus de du confinement obligatoire imposé par les autorités publiques pour arrêter sa propagation, et en effet il possède un large éventail de mesures qui auront pour finalité solutions judiciaire pour remédier aux conséquences contractuelles causé par le Coronavirus, celle-ci se traduisent notamment par une réadaptation des obligations contractuelles et dans le cas de la Covid-19 il est fort probable que le juge ordonne le report leurs exécution en espérant un retour à la normal au plus vite ;

Le juge étant maître de la situation en matière de révision du contrat, notamment par les dispositions de l'Article 107§03 du Code Civil Algérien, il a la possibilité de prétendre à réviser le contrat de construction de manière à le rendre plus raisonnable, telle la suspension de l'exécution de l'obligation lorsqu'il s'agit de l'obligation d'achevé le chantier entamé et ce jusqu'au moment où les autorités publiques décréteront un déconfinement total ou un assouplissement des mesures sanitaires et administratives employées dans la lutte contre la propagation de la Covid-19 ;

Malgré la panoplie de mesures judiciaires dont dispose le juge compétent pour proposer des solutions aux parties du contrat, qui a été impacté et déséquilibré par un imprévue, en règle générale (sauf pour le contrat de

---

*l'entrepreneur est rompu et que la base financière du contrat d'entreprise disparaît en conséquence le juge peut accorder une augmentation du prix ou prononcer la résiliation du contrat ».*

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

construction comme prévue par Art.561 C.C.A) il lui est impossible de mettre fin aux obligations contractuelles même si les tentatives de maintien du lien contractuel entre le propriétaire et l'intervenant habilité sont infructueuses ;

Cependant il appartient au propriétaire de la construction inachevé -rappelons-le considéré créancier dans le contrat de construction inexécuté totalement-, de décide de mette fin au lien contractuel qui l'unie avec l'intervenant habilité (constructeur), d'autre part on peut se trouver devant une impasse juridique qui peut induire a un blocage judiciaire, si le propriétaire d'un côté refuse catégoriquement la solution judiciaire proposé par le juge, et d'un autre il insiste pour que sa construction soit achevée selon ce qui a été prévu par les clauses du contrat mais dans ce cas la procédure judiciaire va s'avérer longue et couteuse, éléments qui seront guère dans son intérêt, en plus de la remise en question de sa bonne foi.

Rappelons que, le Code Civil Algérien prévoit à cet effet des dispositions Grave à l'encontre du Propriétaire qui s'obstine , qui peut amener le juge à réduire le montant de la réparation fixé au préalable ou ne point l'accorder, car en refusant toutes les solutions proposées par le juge sans motifs ou justificatifs valables, Causant ainsi le prolongement de la durée du litige par mauvaise foi<sup>1</sup>, cette disposition s'inscrit dans un cadre de désengorgement des juridiction Algérienne, et dans le but d'éviter toute entrave au service publique de justice.

### Conclusion :

Le Secteur de la construction est un secteur très sensible en Algérie, il s'insère dans un Carrefour Politique, Economique et Social, longtemps mal géré il fait l'objet d'une régulation légale par le Biais des différents

---

<sup>1</sup>-L'article 187 du Code Civil Algérien dispose que : « ...*le créancier a de mauvaise foi, prolongé la durée du litige, le juge peut réduire le montant de la réparation fixée par la convention ou ne point l'accorde, pour toute la durée de la prolongation injustifiée du litige* ».

mécanismes et outils juridiques consacrés en faveur d'une urbanisation plus durable, Ecologique et harmonieuse, et notamment dans la perspective d'une lutte acharnée contre l'habitat insalubre et illégal ;

L'inachèvement des chantiers et travaux de construction constitue l'une des infractions les plus répandues et celles qui déforment le plus l'urbanisme Algérien, dans un coup de colère du gouvernement Algérien contre ce fléau, il a promulgué la Loi N°08-15, Cependant Au grand malheur des espaces Urbains cette loi n'a pas eu lieu d'être appliquée, elle est restée inactive depuis 2008 ;

Cela dit, même si avec l'inefficacité de la responsabilité délictuelle en matière d'achèvement des constructions, il faut souligner que la responsabilité contractuelle qui oppose propriétaire et les différents intervenants habilités à la réalisation de construction reste tout de même active face aux inexécutions de l'obligation d'achèvement de la construction à temps, notamment par le « Pacta Sunt Servanda », qui lie les parties d'un contrat de construction ;

Par ailleurs, avec la propagation du Coronavirus et les mesures de confinement obligatoire ayant entraîné la fermeture obligatoire des chantiers, cette obligation n'a pas pu être exécutée à temps.

En effet la propagation du coronavirus peut être assimilée au Cas de Force Majeure ou Fortuit, d'où la possibilité pour les intervenants et entrepreneurs de les évoquer, pour ce détaché de leurs obligations contractuelles, cependant même si la force majeure (C. Fortuit) est un événement exceptionnel irrésistible et extérieur aux volontés des parties, et qu'il y a possibilité d'établir un lien entre La Pandémie de la Covid-19 et l'inachèvement, mais les instances judiciaires compétentes devront faire une appréciation au CAS PAR CAS notamment par rapport à la situation sanitaire de chaque Wilaya ou se situe l'assiette du projet inachevé et les mesures prises pour freiner la propagation du Coronavirus.

## **Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?**

la situation inédite de la pandémie rend le coronavirus un terrain très fertile favorisant ainsi la prolifération des tentatives d'évocation des causes exonératoires pour se détacher des obligations liées à l'achèvement à temps des chantiers entamés, donc il est désormais possible de se fonder sur l'imprévision du coronavirus pour justifier le déséquilibre économique du contrat de construction, apprécié par les juges compétents au cas par cas, la loi impose au magistrats de prendre en considération les intérêts des parties, et de se focalisé sur les moyens d'attenué le déséquilibre a moins que le Propriétaire (créancier) demande une résiliation du contrat.

### **Bibliographie:**

#### **A - Livres :**

- 1- Guery Gabriel, droit des affaires, édition Dunod, 8eme Ed ,PARIS. 1999.
- 2- Nathalie Fabbe-Costes & Aurélien Rouquet, dir. , La logistisation du monde Chroniques sur une révolution en cours, Presses Universitaires De Paris, Travail et gouvernance, Paris, 2019.
- 3- GILLIARD François, La Relation Sujet-objet et ses avatars dans la genèse du juridique, Librairie Droz, 2002, Paris .

#### **B – Thèses :**

- 1- PIANUTIS Dagmara, Le déséquilibre contractuel dû au changement imprévisible des circonstances et ses remède, Mémoire de recherche, Université Panthéon-Assas, 2012.

#### **C - Articles du Journal :**

- 1- ZAHY Amor : Contribution Du Décret Législatif N° 93/08 Du 25 Avril 1993 Modifiant Et Complétant Le Code De Commerce De 1975 à La Libération De L'économie, Revue Algérienne des Sciences Juridiques et Politiques, ASJP, Volume 32, Numéro 1, 1995;

- consulté sur :  
<https://www.asjp.cerist.dz/en/article/97730>
- 2- Ben Attou Mohamed, Agadir Gestion Urbaine, Stratégies D'acteurs Et Rôle De La Société Civile : Urbanisme Opérationnel Ou Urbanisme De Fait ?, Insaniyat, ASJP, Volume 7, Numéro 22, 2003; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/43006> ;
  - 3- Bestandji Siham, Les Instruments D'urbanisme Et La Question Environnementale. Volonté Politique Et Réalité Des Etudes En Algérie, Sciences & Technologie, ASJP, Volume 42, Numéro 4, 2015; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/3526> ;
  - 4- Meghfour Kacemi Malika, Des Recommandations Pour L'intégration Des Spécificités Du Littoral Dans Les Instruments D'urbanisme En Algérie, Sciences & technologie. D, Sciences de la terre, ASJP, Volume 0, Numéro 28, 2008; consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/58194> .
  - 5- Nassima Bouri, Regards Sur Les Secteurs ; De L'industrie, De Construction Et Du Commerce Extérieur En Algérie, مجلة نور للدراسات الاقتصادية , ASJP, Volume 3, Numéro 4, 2017; consulté sur :
  - 6- LEMAIRE Fabrice, La force majeure : un événement irrésistible, in Revue du droit public et de la science politique en France et à l'étranger, n°6, nov-déc 1999,.
  - 7- Hocine Farida, Une Exception Au Principe Pacta Sunt Servanda : La Théorie De L'imprévision, Revue Des Sciences Humaines, Université Mentouri de Constantine, Volume 30, Numéro 1, 2019, consulté sur : <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/99064>.
  - 8- Ibtissam motib, la spécificité de la responsabilité civile pour les dommages environnementaux en droit positif

## Coronavirus et retards de chantiers : Quels Solution?

marocain, Revue Algerienne des sciences juridiques et politiques, ASJP ,volume 58, Numéro 1, 2021, Page550.

- 9- Atmani Bilal, Delebecque Philippe, La Théorie De L'imprévision : étude En Droit Algérien Et Français, Annales de l'université d'Alger, Université Benyoucef Benkhedda d'Alger, Volume 33, Numéro 3, 2019, consulté sur <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/100274> ;

### D- Sites web :

- 1- Xavier Azaïs, CORONAVIRUS (COVID-19) : FAUT-IL PRÉFÉRER L'IMPRÉVISION À LA FORCE MAJEURE, Village de la justice , <https://www.village-justice.com/articles/coronavirus-covid-faut-preferer-imprevision-force-majeure,34184.html> , (consulté le 26/ 06/ 2020) à15h19.
- 2- Mohamed Mdella, LA RÉVISION DU CONTRAT DE TRAVAIL EN DROIT TUNISIEN AU TEMPS DU CORONAVIRUS,Village de la justice , <https://www.village-justice.com/articles/revision-contrat-travail-droit-tunisien-temps-coronavirus> , (consulté le 26/ 06/ 2020) à16h06.
- 3- Ludovic Landivaux, Contrats et coronavirus : un cas de force majeure ? Ça dépend..., [https://www.dalloz-actualite.fr/node/contrats-et-coronavirus-un-cas-de-force-majeure-ca-depend#.X3G9zX6g\\_IU](https://www.dalloz-actualite.fr/node/contrats-et-coronavirus-un-cas-de-force-majeure-ca-depend#.X3G9zX6g_IU) , (consulté le 26/ 06/ 2020) à15h50
- 4- Divers Auteurs, EN DROIT MAROCAIN, COVID-19 EST-ELLE UN CAS DE FORCE MAJEURE ?, Maroc ingénierie, <https://maroc-ingenierie.ma/en-droit-marocain-covid-19-est-elle-un-cas-de-force-majeure/>. <https://www.jurisitetunisie.com/tunisie/codes/coc/Coc1043.htm>, (consulté le 14/ 07/ 2020) à19h20.