

UNIVERSITÉ PARIS PANTHÉON-ASSAS  
Année universitaire 2022-2023

TRAVAUX DIRIGÉS – 2<sup>ème</sup> année de Licence en Droit  
**DROIT CIVIL**  
Cours de Monsieur le Professeur Nicolas MOLFESSIS

---

**Distribution : du 5 au 9 décembre 2022**

**DIXIÈME SÉANCE**  
  
**LE JUGE ET LE CONTRAT**  
  
**RÉVISION ET RENÉGOCIATION**

---

Dans une formule célèbre et énergique, l'article 1103 du Code civil, comme l'article 1134 avant lui, dispose : « Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits ».

On a souligné le caractère excessif de cette assimilation du contrat à la loi : contracter, c'est employer un instrument forgé par le droit et la validité du contrat est toujours subordonnée au respect nécessaire de l'ordre public et des bonnes mœurs. Il demeure que cette comparaison a le mérite de bien marquer la force des obligations nées de l'accord des volontés, ce que l'on nomme **la force obligatoire du contrat : le contrat s'impose aux parties comme la loi s'impose aux citoyens**.

Doit-on alors poursuivre la comparaison et considérer que le juge doit respecter le contrat comme il respecte la loi ? Serviteur de la loi, le juge serait alors aussi serviteur du contrat. C'est particulièrement net lorsque l'on étudie le pouvoir d'interprétation du juge : il doit interpréter des volontés souveraines dont il dégage le sens afin de mieux les servir.

Mais le pouvoir du juge sur le contrat dépasse le cadre de l'interprétation. Le juge est appelé à se prononcer en matière de contrats de bien d'autres manières, pour le qualifier, pour en combler les lacunes, voire parfois pour en modifier les termes... Le juge fait alors plier le contrat et s'affranchit de la primauté des volontés, comme il a pu parfois s'affranchir de la primauté de la loi.

**I.- L'interprétation du contrat** – On a vu, en cours, que le juge usait de diverses méthodes d'interprétation pour rechercher la signification du contrat, parfois pour découvrir dans le contrat des obligations que les contractants n'avaient pas songé à stipuler. On a ainsi distingué

l'interprétation, *stricto sensu*, de la découverte d'obligations : dans cette dernière hypothèse, ce n'est plus tant la recherche de ce que les parties ont pu stipuler qui importe que la volonté du juge d'insérer dans le contrat des obligations qu'il estime nécessaires. Sous prétexte d'interprétation, le juge complète le contenu du contrat, voire invente des obligations contractuelles. C'est ce qui a notamment permis à la jurisprudence de considérer qu'il existait une obligation contractuelle de sécurité à la charge du transporteur. L'article 1194 du Code civil, dans cette perspective, offre l'occasion au juge d'exercer son pouvoir créateur : il y est indiqué que « les contrats obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donnent l'équité, l'usage ou la loi » (comp. C. civ., art. 1135 anc.).

Mais, il ne s'agit pas alors d'interprétation. L'interprétation consiste à rechercher la signification de la convention, lorsqu'elle est obscure, imprécise, lacunaire ou que ses clauses se contredisent. Pour cela, le juge – cette fois le juge du fond – met en œuvre des méthodes ou des directives d'interprétation (C. civ., art. 1188 et suiv.).

Si la Cour de cassation reconnaît aux juges du fond le pouvoir d'interpréter les clauses des actes juridiques, elle admet qu'elle a le droit de contrôler leurs décisions lorsque les termes employés par les parties sont clairs et précis et que les juges ont dénaturé les obligations qui résultent des stipulations contractuelles. Il faut alors distinguer pouvoir souverain d'interprétation et contrôle de la dénaturation (C. civ., art. 1192). Par cette dernière voie – celle du contrôle de la dénaturation – elle récupère son pouvoir en censurant les décisions qui dénaturent le contrat (Cass. civ., 15 avril 1872, *D.P.* 1872, 1, 176 ; *GAJC*, n° 161).

**II.- La qualification du contrat** – L'opération de qualification consiste à déterminer la nature juridique d'une chose ou d'un rapport de droit, afin d'opérer son classement dans l'une des catégories existantes et d'en déduire le régime juridique applicable. On sait, à ce sujet, que le juge n'est pas limité par les qualifications des parties : au contraire, il est tenu de « donner ou restituer leur exacte qualifications aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée » (C. proc. civ., art. 12).

**III.- La révision du contrat** – Aux termes de l'article 1193, « Les contrats ne peuvent être modifiés ou révoqués que du consentement mutuel des parties, ou pour les causes que la loi autorise ». Cet article tient avant tout d'injonction à l'égard des parties, qui, sauf exception légale, devront impérativement s'accorder pour modifier (par voie d'avenant, par exemple) ou révoquer leur engagement. C'est le principe de l'intangibilité du contrat.

Ce principe vaut également à l'égard du juge : sauf à ce que la loi l'autorise expressément, il ne peut modifier ou mettre un terme aux obligations librement convenues entre les parties.

Mais l'on sait qu'à ce titre, le pouvoir du juge dans le contrat ne cesse d'augmenter. Ses interventions, schématiquement, peuvent être divisées en deux catégories : soit le juge allège la dette, en raison de la situation particulière dans laquelle se trouve le débiteur (v. C. civ., art. 1343-5, sur la possibilité de reporter ou d'échelonner le paiement de certaines sommes « compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier » ; v. également en droit spécial, la possibilité de supprimer certaines dettes pour le débiteur en situation de surendettement : C. cons., art. L. 711-1 s.) ; soit il sanctionne d'éventuels abus dont se serait rendu coupable le créancier (v. en

matière de clauses abusives, la **Séance n° 9** ; sur le pouvoir de modération des clauses pénales, v. C. civ., art. 1231-5). On rappellera également le pouvoir que les juges détiennent en cas de caducité ou de nullité d'un indice (rappr. C. civ., art. 1167).

Parfois, la jurisprudence prend l'initiative : c'est le cas à propos des honoraires des mandataires, agents d'affaires et autres professions libérales, pour lesquels le juge exerce son pouvoir de contrôle et de révision.

*Quid* alors des situations où l'équilibre contractuel est atteint par un changement de circonstances économiques ? Traditionnellement, le principe demeurerait celui de l'absence de révision du contrat pour imprévision.

Par un arrêt fondateur, la Cour de cassation avait marqué son hostilité à la révision du contrat et consacré un principe d'intangibilité des conventions, y compris face à un changement de circonstances économiques.

**Document n° 1 : Cass. civ., 6 mars 1876, *Canal de Craponne***

Le Code civil associe à la force obligatoire des contrats le devoir de les exécuter de bonne foi (art. 1104 ; anc. art. 1134, al. 3). Ce devoir peut-il alors obliger les parties à *adapter* le contrat de longue durée aux circonstances économiques nouvelles ? Est-ce une forme de prise en compte de l'imprévision ? En ce cas, il s'agit d'envisager si elles ont le devoir de *renégocier* le prix en raison d'événements survenus depuis la conclusion du contrat.

**Document n° 2 : Cass. com., 3 novembre 1992, *Huard***

**Document n° 3 : Cass. com., 24 novembre 1998, *Chevassus-Marche***

Ces arrêts laissent penser que, en l'absence de disposition légale propre à l'obligation de renégocier, on pourrait se servir de l'exigence de l'article 1104, selon laquelle les conventions doivent être exécutées de bonne foi, pour en déduire que la renégociation s'impose lorsque les circonstances économiques ont changé depuis la conclusion du contrat.

On ne saurait pourtant trop prêter à l'article 1104. La Cour de cassation a ainsi jugé, sur le fondement de l'article 1134 anc., que le juge n'était pas autorisé à « porter atteinte à la substance même des droits et obligations légalement convenues entre les parties » (Cass. com., 10 juillet 2007, *Bull. civ. IV*, n° 188, *Les Maréchaux*). Retour, donc, à la force obligatoire du contrat !

Il reste qu'avant l'ordonnance du 10 février 2016, il n'existait pas de disposition générale conduisant à imposer aux contractants une obligation de renégocier en cas de changement de circonstances économiques.

Des évolutions s'étaient toutefois manifestées, ces dernières années. Par exemple, avec les dispositions issues de la loi du 17 mars 2014 (et complétées par la loi Macron du 6 août 2015), insérées dans le Code de commerce et relatives aux relations fournisseurs-distributeurs ainsi que le

décret d'application du 17 octobre 2014, dont l'article 1<sup>er</sup> prévoit le formalisme de la renégociation, selon un luxe de détails qui confine à la névrose.

#### **Document n° 4 : Articles L. 441-8 et D. 441-4 du Code du commerce**

**Mais le bouleversement provient surtout de l'introduction, par la réforme du droit des contrats, d'un pouvoir général de révision pour imprévision.** Le nouvel article 1195 du Code civil institue en effet un mécanisme de révision judiciaire du contrat. Celui-ci est toutefois complexe, plusieurs étapes doivent être successivement distinguées.

1°. Il faut d'abord que le seuil de déclenchement soit atteint, autrement dit qu'il existe un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une des parties n'ayant pas accepté d'assumer ce risque. Encore faudra-t-il s'entendre sur l'appréciation de ces critères, que l'on distinguera par ailleurs de « l'impossibilité d'exécuter la prestation » procédant d'un cas de force majeure (C. civ., art. 1351).

2°. Ensuite, si celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant, sans que soit suspendue l'exécution du contrat, aucune obligation de renégocier ne semble toutefois imposée à l'autre partie.

3°. Enfin, à défaut de renégociation, que celle-ci ait été refusée ou qu'elle ait échoué, deux voies s'ouvrent alors. D'une part, les cocontractants pourraient convenir de la résolution du contrat, précision superfétatoire, dès lors que c'est mentionner ici le *mutuus dissensus*, précédemment évoqué (C. civ., art. 1193), ou de la saisine du juge pour que soit adapté le contrat. D'autre part, à défaut d'un tel accord, le juge pourrait, à la demande d'un seul des contractants, procéder à la révision du contrat ou y mettre fin. Le pouvoir du juge a toutefois fait l'objet de vives discussions à l'occasion de l'adoption du projet de loi de ratification de l'ordonnance du 10 février 2016.

#### **Document n° 5 : Article 1195 du Code civil**

#### **Document n° 6 : Compte-rendu intégral des débats devant le Sénat de la séance du 1<sup>er</sup> février 2018 et des travaux de la commission mixte paritaire du 14 mars 2018 sur l'adoption de la loi de ratification (extraits)**

La crise du Covid, par sa soudaineté, son intensité et sa durée, a fourni une illustration éclairante de l'influence des circonstances économiques sur les situations contractuelles.

Face à l'urgence, il a ainsi fallu suspendre ou au contraire prolonger, anticiper les difficultés des parties ou les résoudre rétroactivement... bref, adapter le droit afin de préserver toutes les relations contractuelles impactées par la crise sanitaire. Voilà qui complique alors encore un peu plus l'édifice : de nouvelles règles dérogatoires au droit commun sont ainsi venues s'appliquer, pendant une durée déterminée (appelée « période juridiquement protégée ») à des contrats en cours.

#### **Document n° 7 : Articles 1 et 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période**

Les juridictions ont désormais la charge de réaliser de difficiles arbitrages entre les intérêts des contractants. On pourra notamment comparer l'appréciation, plutôt souple, des critères de l'imprévision avec ceux de la force majeure (Cass. civ. 1<sup>re</sup>, 6 juillet 2022, n° 21-11.310).

**Document n° 8 : T. com. Paris, 15 mars 2021, n° 2020048008**

#### **IV.- Exercices**

##### **Exercice n° 1 : Exercice de pédagogie en réseaux**

Vous savez bien qu'aujourd'hui, le droit ne rayonne jamais mieux qu'en ligne. Vous décidez donc de vous lancer et de tourner une vidéo qui, en **1 mn 30 maximum**, résume avec pédagogie, concision et peut-être même humour les **principaux enjeux liés à la révision pour imprévision en droit français**. Monologue face caméra ou montage élaboré... Tout est bon pour fidéliser votre communauté !

Vous téléchargerez votre vidéo sur le lien Drive accessible depuis le site <http://travauxdiriges.fr> ou l'enverrez à l'adresse e-mail suivante : [obligations2022.2023@gmail.com](mailto:obligations2022.2023@gmail.com).

La meilleure vidéo, avec votre accord, sera publiée sur le site.

##### **Exercice n° 2 : Dissertation**

Vous rédigerez une dissertation portant sur le sujet suivant :

**La révision pour imprévision**  
(avant et après la réforme du 10 février 2016)

**Document n° 1 : Cass. civ., 6 mars 1876, Canal de Craponne, D. 1876, 1, 193, note Giboulot ; GAJC, n° 165**

Vu l'article 1134 du Code civil ;

Attendu que la disposition de cet article n'étant que la reproduction des anciens principes constamment suivis en matière d'obligations conventionnelles, la circonstance que les contrats dont l'exécution donne lieu au litige sont antérieurs à la promulgation du Code civil ne saurait être, dans l'espèce, un obstacle à l'application dudit article ;

Attendu que la règle qu'il consacre est générale, absolue, et régit les contrats dont l'exécution s'étend à des époques successives de même qu'à ceux de toute autre nature ; Que, dans aucun cas, il n'appartient aux tribunaux, quelque équitable que puisse leur paraître leur décision, de prendre en considération le temps et les circonstances pour modifier les conventions des parties et substituer des clauses nouvelles à celles qui ont été librement acceptées par les contractants ;

Qu'en décidant le contraire et en élevant à 30 centimes de 1834 à 1874, puis à 60 centimes à partir de 1874, la redevance d'arrosage, fixée à 3 sols par les conventions de 1560 et 1567, sous prétexte que cette redevance n'était plus en rapport avec les frais d'entretien du canal de Craponne, l'arrêt attaqué a formellement violé l'article 1134 ci-dessus visé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE [...]

**Document n° 2 : Cass. com., 3 novembre 1992, Huard ; Bull. civ. IV, n° 338 ; JCP 1993. II. 22164, note G. Virassamy ; Defrénois 1993. 377, obs. J.-L. Aubert ; RTD civ. 1993. 124, obs. J. Mestre**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 31 mai 1990), que, le 2 octobre 1970, la Société française des pétroles BP (société BP) a conclu avec M. X... un contrat de distributeur agréé, pour une durée de 15 années, prenant effet le 25 mars 1971 ; que, par avenant du 14 octobre 1981, le contrat a été prorogé jusqu'au 31 décembre 1988 ; qu'en 1983, les prix de vente des produits pétroliers au détail ont été libérés ; que M. X..., se plaignant de ce que, en dépit de l'engagement de la société BP de l'intégrer dans son réseau, cette dernière ne lui a pas donné les moyens de pratiquer des prix concurrentiels, l'a assignée en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que la société BP reproche à l'arrêt d'avoir accueilli cette demande à concurrence de 150 000 francs, alors, selon le pourvoi, d'une part, que, dans son préambule, l'accord de distributeur agréé du 2 octobre 1970 prévoyait que la société BP devrait faire bénéficier M. X... de diverses aides « dans les limites d'une rentabilité acceptable » ; qu'en jugeant dès lors que la société BP était contractuellement tenue d'intégrer M. X... dans son réseau en lui assurant une rentabilité acceptable, la cour d'appel a dénaturé cette clause stipulée au profit de la société pétrolière et non à celui de son distributeur agréé, en violation de l'article 1134 du Code civil ; alors, d'autre part, que nul ne peut se voir imputer une faute contractuelle de nature à engager sa responsabilité sans que soit établie l'existence d'une inexécution de ses obligations contenues dans le contrat ; qu'en ne retenant à l'encontre de la société BP que le seul grief de n'avoir pas recherché un accord de coopération commerciale avec son distributeur agréé, M. X..., la cour d'appel

n'a relevé à son encontre aucune violation de ses obligations contractuelles et ne pouvait dès lors juger qu'elle avait commis une faute contractuelle dont elle devait réparer les conséquences dommageables, en violation de l'article 1147 du Code civil ; et alors, enfin, que nul ne peut être tenu pour responsable du préjudice subi par son cocontractant lorsque ce préjudice trouve sa source dans une cause étrangère qui ne peut lui être imputée ; qu'en jugeant dès lors que la société BP devait être tenue pour contractuellement responsable du préjudice invoqué par M. X..., préjudice tenant aux difficultés consécutives à l'impossibilité pour ce dernier de faire face à la concurrence, après avoir pourtant constaté qu'elle était néanmoins tenue, en raison de la politique des prix en matière de carburants, de lui vendre ceux-ci au prix qu'elle pratiquait effectivement, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations de fait, en violation des articles 1147 et 1148 du Code civil ;

Mais attendu, en premier lieu, que l'arrêt ne dit pas que la société BP était tenue d'intégrer M. X... dans son réseau « en lui assurant une rentabilité acceptable » ;

Attendu, en second lieu, qu'ayant relevé que le contrat contenait une clause d'approvisionnement exclusif, que M. X... avait effectué des travaux d'aménagement dans la station-service, et que « le prix de vente appliqué par la société BP à ses distributeurs agréés était, pour le supercarburant et l'essence, supérieur à celui auquel elle vendait ces mêmes produits au consommateur final par l'intermédiaire de ses mandataires », l'arrêt retient que la société BP, qui s'était engagée à maintenir dans son réseau M. X...,

lequel n'était pas obligé de renoncer à son statut de distributeur agréé résultant du contrat en cours d'exécution pour devenir mandataire comme elle le lui proposait, n'est pas fondée à soutenir qu'elle ne pouvait, dans le cadre du contrat de distributeur agréé, approvisionner M. X... à un prix inférieur au tarif « pompiste de marque », sans enfreindre la réglementation, puisqu'il lui appartenait d'établir un accord de coopération commerciale entrant « dans le cadre des exceptions d'alignement ou de pénétration protectrice d'un détaillant qui ont toujours été admises » ; qu'en l'état de ces constatations et

appréciations, d'où il résultait l'absence de tout cas de force majeure, la cour d'appel a pu décider qu'en privant M. X... des moyens de pratiquer des prix concurrentiels, la société BP n'avait pas exécuté le contrat de bonne foi ;

D'où il suit que le moyen, qui manque en fait dans sa première branche, est mal fondé pour le surplus ;

PAR CES MOTIFS,

REJETTE le pourvoi.

**Document n° 3 : Cass. com., 24 novembre 1998, *Chevassus-Marche* ; *Defrénois* 1999. 371, obs. D. Mazeaud ; *JCP* 1999.I.143, note Ch. Jamin ; *JCP* 1999. II. 10210, note Y. Picod**

Attendu, selon l'arrêt déferé, que, par un contrat d'agent commercial du 14 avril 1987, la société BSN, devenue société Groupe Danone, la société Brasseries Kronenbourg et la société Eaux minérales d'Evian (les sociétés) ont confié à M. X... la représentation exclusive de leurs produits auprès des importateurs, grossistes et détaillants de l'océan Indien (...);

Vu l'article 4 de la loi du 25 juin 1991 ;

Attendu, selon ce texte, que les rapports entre l'agent commercial et le mandant sont régis par une obligation de loyauté et que le mandant doit mettre l'agent commercial en mesure d'exécuter son mandat ;

Attendu que, pour rejeter la demande en résiliation de contrat présentée par M. X... et, par voie de conséquence, sa demande en paiement de dommages-intérêts, l'arrêt retient que les sociétés n'avaient pas à

intervenir sur les commandes qui pouvaient être passées directement par l'intermédiaire d'une centrale d'achats à partir de la métropole, qu'elles devaient respecter le principe essentiel de la libre concurrence et qu'il n'est pas établi qu'elles aient mis des « obstacles » à la représentation de leur mandataire ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si, informées des difficultés de M. X... en raison des ventes parallèles de produits venant des centrales d'achats qui s'approvisionnaient en métropole, les sociétés ont pris des mesures concrètes pour permettre à leur mandataire de pratiquer des prix concurrentiels, proches de ceux des mêmes produits vendus dans le cadre de ces ventes parallèles, et de le mettre ainsi en mesure d'exercer son mandat, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE [...]

**Document n° 4 : Articles L. 441-8 et D. 441-4 du Code du commerce**

#### **Article L441-8**

*Version en vigueur depuis le 20 octobre 2021 / Modifié par LOI n°2021-1357 du 18 octobre 2021 - art. 5*

Sans préjudice de l'article 172 bis du règlement (UE) n° 1308/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 portant organisation commune des marchés des produits agricoles et abrogeant les règlements (CEE) n° 922/72, (CEE) n° 234/79, (CE) n° 1037/2001 et (CE) n° 1234/2007 du Conseil, les contrats d'une durée d'exécution supérieure à trois mois portant sur la vente des produits agricoles et alimentaires dont les prix de production sont significativement affectés par des fluctuations des prix des matières premières agricoles et alimentaires et des produits agricoles et alimentaires, de l'énergie, du transport et des matériaux entrant dans la composition des emballages comportent une clause relative aux modalités de renégociation du prix permettant de prendre en compte ces fluctuations à la hausse comme à la baisse..

Cette clause, définie par les parties, précise les conditions et les seuils de déclenchement de la renégociation.

La renégociation de prix est conduite de bonne foi dans le respect du secret des affaires, ainsi que dans un délai, précisé dans le contrat, qui ne peut être supérieur à un mois. Elle tend à une répartition équitable entre les parties de l'accroissement ou de la réduction des coûts de production résultant de ces fluctuations. Elle tient compte notamment de l'impact de ces fluctuations sur l'ensemble des acteurs de la chaîne d'approvisionnement. Un compte rendu de cette négociation est établi, selon des modalités définies par décret.

Le fait de ne pas prévoir de clause de renégociation conforme aux deux premiers alinéas, de ne pas respecter le délai fixé au troisième alinéa, de ne pas établir le compte rendu prévu au même troisième alinéa ou de porter atteinte, au cours de la renégociation, aux secrets de fabrication ou au secret des affaires est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 75 000 € pour une personne physique et 375 000 € pour une personne morale. Le maximum de l'amende encourue est doublé en cas de réitération du manquement dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la première décision de sanction est devenue définitive.

Si la renégociation de prix n'aboutit pas à un accord au terme du délai d'un mois prévu au troisième alinéa, et sauf recours à l'arbitrage, il est fait application de l'article L. 631-28 du code rural et de la pêche maritime sans que le contrat puisse prévoir un autre dispositif de médiation.

Le présent article ne fait pas obstacle à toute autre renégociation, dans le respect du présent titre.

Le présent article est également applicable aux contrats d'une durée d'exécution supérieure à trois mois portant sur la conception et la production, selon des modalités répondant aux besoins particuliers de l'acheteur, de produits mentionnés au premier alinéa.

#### **Article D441-4**

*Modifié par Décret n°2021-211 du 24 février 2021 - art. 3*

I.- Le compte rendu écrit de la renégociation menée en application de la clause prévue à l'article L. 441-8 contient notamment :

1° Une partie 1 justifiant la mise en œuvre de la clause et le chiffrage de la demande de variation du prix en résultant ;

2° Une partie 2 présentant la réponse à cette demande ;

3° Une partie 3 présentant les modalités et le résultat de la renégociation.

II.- La partie 1 est remplie librement par le contractant qui a demandé la mise en œuvre de la clause. Elle contient :

1° La démonstration que les conditions de déclenchement de la renégociation, telles que définies par les parties dans la clause prévue à l'article L. 441-8, sont réunies ;

2° Le chiffrage, circonstancié et argumenté, de la demande de variation du prix précédemment convenu entre les parties, en vigueur au moment du déclenchement de la renégociation ;

3° La date d'envoi de la demande de mise en œuvre de la clause.

III.- La partie 2 est remplie librement par le contractant qui n'est pas à l'origine de la demande de renégociation. Sauf dans le cas où il accepte sans réserve la demande de renégociation, et l'indique expressément, elle contient :

1° Soit la démonstration que les conditions de déclenchement de la renégociation, telles que définies par les parties dans la clause prévue à l'article L. 441-8, ne sont pas réunies ;

2° Soit, le cas échéant, le chiffrage, circonstancié et argumenté, de la variation du prix précédemment convenu entre les parties dans la convention, tel qu'il devrait, selon lui, être fixé, ou les raisons pour lesquelles il refuse toute variation ;

3° La date de réception de la demande de mise en œuvre de la clause.

IV.- La partie 3 est établie conjointement par les deux contractants.

Lorsque la mise en œuvre de la clause aboutit à un accord des parties sur une variation du prix précédemment convenu entre elles, en vigueur au moment du déclenchement de la renégociation, cette partie 3 indique :

1° Le chiffrage de la variation telle que décidée par les parties à l'issue de la renégociation ;

2° La date d'entrée en vigueur du nouveau prix convenu.

Dans le cas contraire, cette partie 3 dresse le constat de désaccord.

V.- Le compte rendu est daté et signé par chacune des parties au contrat à l'issue de la renégociation, que celle-ci aboutisse ou non à un accord des parties sur une variation du prix précédemment convenu entre elles en vigueur au moment du déclenchement de la renégociation.



La signature du compte rendu atteste de l'effectivité de la renégociation et ne vaut pas accord de la partie demandant la renégociation sur la partie 2 ni accord de son cocontractant sur la partie 1.

## **Document n° 5 : Article 1195 du Code civil**

### **Article 1195**

*Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2*

Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.

## **Document n° 6 : Compte-rendu intégral des débats devant le Sénat de la séance du 1er février 2018 et des travaux de la commission mixte paritaire du 14 mars 2018 (extraits)**

### **1°. Résumé des débats en séance publique du 1er février 2018 (extraits)**

#### **Article 8**

I. – La seconde phrase du second alinéa de l'article 1195 du code civil est ainsi modifiée :

1° Les mots : « réviser le contrat ou y » sont supprimés ;

2° Après les mots : « mettre fin », sont insérés les mots : « au contrat ».

II. – Le paragraphe 3 de la section 4 du chapitre Ier du titre Ier du livre II du code monétaire et financier est complété par un article L. 211-40-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 211-40-1. – Nul ne peut, pour se soustraire aux obligations qui résultent des I à III de l'article L. 211-1 du présent code, se prévaloir de l'article 1195 du code civil, alors même que ces opérations se résoudraient par le paiement d'une simple différence. »

**M. le président.** L'amendement n° 1, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé : « Alinéas 1 à 3 – Supprimer ces alinéas ». La parole est à Mme la garde des sceaux.

**Mme Nicole Belloubet, garde des sceaux.** Mesdames, messieurs les sénateurs, si vous m'y autorisez, je vais reprendre devant vous le raisonnement que je viens de tenir à l'instant.

Cet amendement a pour objet de rétablir la rédaction de l'article 1195 du code civil issue de l'ordonnance, qui permet à une partie seule de saisir le juge en vue de la révision du contrat en cas d'imprévision.

L'admission de l'imprévision dans le droit français des contrats est l'une des dispositions les plus emblématiques de l'ordonnance du 10 février 2016, dont nous débattons actuellement. L'imprévision est

aujourd'hui admise dans de très nombreux droits étrangers et dans les conventions du commerce international. Je me réjouis d'ailleurs, après avoir entendu l'ensemble des orateurs, que vous ne remettiez pas en cause son principe.

Notre désaccord porte donc sur le seul pouvoir de révision du juge. Seule la révision du contrat en cas d'imprévision permet de rétablir l'économie générale du contrat telle qu'elle a été voulue par les parties, lorsque des circonstances indépendantes de leur volonté l'ont bouleversée. Conscient de l'atteinte susceptible d'être portée au principe de force obligatoire du contrat, le Gouvernement a donc strictement encadré la possibilité de révision judiciaire de ce contrat.

Trois types d'encadrement apparaissent.

Il faut tout d'abord un changement de circonstances, imprévisible lors de la conclusion du contrat, ce qui était raisonnablement prévisible restant ainsi à la charge des parties.

Il faut ensuite que l'exécution du contrat soit devenue excessivement onéreuse pour une partie. Une augmentation du prix, par exemple, rendant l'approvisionnement plus coûteux, ne suffit pas à remettre en cause, à lui seul, le contrat.

Il faut enfin que la partie lésée n'ait pas accepté dans le contrat d'assumer le risque d'un tel changement de circonstances. Les parties peuvent en effet toujours écarter toute possibilité de révision du contrat en cas d'imprévision.

Vous aurez par ailleurs observé que priorité est donnée à la renégociation du contrat par les parties et à l'accord amiable. Le recours au juge ne peut

s'envisager qu'en cas d'impossibilité de parvenir à un accord sur une révision amiable ou sur une résolution du contrat.

L'atteinte portée à la force obligatoire du contrat et à la liberté contractuelle est d'autant plus à relativiser que l'article 1195, dans sa rédaction initialement proposée par l'ordonnance, est supplétif de volonté, c'est-à-dire que les parties sont libres, non seulement d'en écarter l'application, totalement ou partiellement, mais également d'en aménager librement les modalités, par exemple en définissant les changements de circonstances admis ou en prévoyant un processus spécifique de révision.

Si j'entends bien les inquiétudes que certains d'entre vous expriment, elles me semblent excessives. En effet, je vous rappelle que les pouvoirs du juge sont strictement encadrés par les principes de procédure civile, en particulier par celui selon lequel le juge ne pourra se prononcer que dans le cadre des demandes qui lui sont formulées.

N'autoriser la révision judiciaire du contrat qu'en présence d'un accord des parties pour saisir le juge, comme le propose votre commission, me semble réduire considérablement l'utilité et l'effectivité du texte. Il est en effet à craindre que celui qui bénéficie du changement des circonstances ne soit que fort peu incité au dialogue, dès lors que son obstruction empêcherait toute perspective de révision judiciaire du contrat.

En outre, il me semble qu'il serait regrettable que le juge, constatant que les conditions de l'imprévision sont réunies, n'ait d'autre choix que de mettre fin au contrat, avec les conséquences que cela peut parfois emporter, notamment d'un point de vue économique.

La rédaction initialement proposée par l'ordonnance pour l'article 1195, à laquelle je vous demande donc de revenir, permet au contraire à la partie lésée par un changement de circonstances imprévisibles de passer outre la mauvaise volonté de son cocontractant pour demander au juge de restaurer l'équilibre initialement envisagé par les parties.

Que l'on s'entende bien, il s'agit pour le juge non pas de refaire complètement le contrat et de rechercher un équilibre objectif entre les prestations, mais seulement de corriger le coût excessif que le changement de circonstances aurait occasionné pour l'une des parties.

Sous le bénéfice de ces observations, mesdames, messieurs les sénateurs, je vous demande donc de bien vouloir revenir, à l'instar de l'Assemblée nationale, au texte initial de l'ordonnance.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. François Pillet, rapporteur.** Madame la garde des sceaux, notre désaccord est vraiment très faible, très limité ! Je m'explique. L'ordonnance fait entrer

dans le droit français une notion toute nouvelle qui n'existait pas : la révision en cas d'imprévision. Le Sénat est d'accord ; il n'y a pas de contestation sur ce point.

Si les parties, dans cette hypothèse, décident de confier au juge le soin d'adapter le contrat, elles le peuvent. Le Sénat en est d'accord, si l'ensemble des parties le souhaite. Que se passe-t-il dans ce cas ? Les parties, sans que l'aspect consensuel du contrat soit en quoi que ce soit menacé, donnent en quelque sorte au juge une mission d'arbitre, et non pas de faiseur de contrat. Par ailleurs, si un cocontractant seul demande la résolution, le juge peut la prononcer. Nous ne changeons rien, car nous sommes d'accord.

Le seul point sur lequel nous ne sommes pas d'accord, c'est l'hypothèse dans laquelle une seule partie demande au juge de refaire le contrat.

Comme cela a déjà été dit, nous considérons que, en ce domaine l'atteinte aux principes généraux de notre droit des contrats est un peu disproportionnée.

Ensuite, et c'est peut-être subsidiaire au regard de l'argument avec lequel je terminerai mon exposé, la responsabilité du juge peut éventuellement être engagée par la suite. C'est d'ailleurs ce que nous ont dit les magistrats que nous avons auditionnés, lesquels ne se sont pas montrés empressés à l'idée de se voir attribuer cette nouvelle mission dans le cadre de leurs fonctions judiciaires.

Surtout, si le texte reste en l'état, il sera systématiquement écarté, dès lors qu'un conseil quelque peu avisé participera à la rédaction du contrat. Ce texte restera une image dans notre code civil, mais il ne sera jamais appliqué !

À l'inverse, si le Sénat maintient la position qu'il avait adoptée en première lecture sur la révision judiciaire pour imprévision, cela donnera une possibilité de la préserver dans le code civil.

Vous le voyez, notre champ de désaccord sur ce point est donc très limité. C'est la raison pour laquelle j'engage le Sénat à ne pas suivre l'avis du Gouvernement, ce qui ne constitue pas de notre part une position de refus de nature idéologique, ni même politique.

Ma conviction, c'est que nous pouvons, en poursuivant notre débat, parvenir à écarter cette dernière petite tête d'épingle d'un débat au fil duquel nous nous sommes finalement tous retrouvés [...]

**M. Jacques Bigot.** Monsieur le président, madame la ministre, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, je voudrais surtout échanger avec notre collègue qui est intervenu en sa qualité de membre de la délégation aux entreprises. Selon lui, le fait que le juge puisse se mêler des contrats est un risque, qu'il considère comme extrêmement dangereux pour l'entreprise.

Or cela me paraît inexact. Il faut prendre la mesure des choses : très souvent, ce sont précisément les entreprises qui vont se trouver en difficulté, avec le risque de voir leur avenir économique compromis. En effet, elles seront menacées de liquidation ou de redressement judiciaire si un contrat, pour un cas d'imprévision, est appliqué sans modification.

Je le rappelle, le juge qui tentera de sortir de cette situation sera, sauf en Alsace-Moselle, où il existe un système d'échevinage, celui du tribunal de commerce ; ceux qui interviendront seront donc d'autres professionnels du monde économique. Si nous retenons la proposition de la commission inspirée par notre rapporteur, il s'ensuivrait que le juge serait complètement exclu. Parce que les contrats auxquels on va mettre fin sont à exécution successive, il est utile que le juge puisse non pas mettre fin au contrat, mais autoriser son aménagement pour permettre qu'il se poursuive.

## **2°. Rapport de MM. François Pillet, sénateur et Sacha Houlié, député, fait au nom de la commission mixte paritaire, 14 mars 2018 (extraits)**

La commission a ensuite procédé à l'examen des dispositions restant en discussion.

**M. Sacha Houlié, député, rapporteur pour l'Assemblée nationale.** - Je salue la qualité des travaux menés avec le rapporteur du Sénat.

Nous sommes tous, autour de cette table, des juristes praticiens, ce qui nous permet d'avoir des discussions nettes, franches et conclusives. Il restait trois points en discussion, le premier sur la caducité de l'offre de contrat en cas de décès de son destinataire, le deuxième sur la définition des clauses abusives dans un contrat d'adhésion, sachant que la définition du contrat d'adhésion avait déjà fait l'objet d'un vote conforme à l'issue de la navette, et le troisième, enfin, sur la révision judiciaire du contrat à la demande d'une seule des parties en cas de changement de circonstances imprévisible [...]

À l'article 8, qui modifie l'article 1195 du code civil et traite du régime de l'imprévision, le Sénat prévoyait de donner pouvoir de révision du contrat au juge à la demande des deux parties, alors que nous souhaitons que la demande puisse émaner de l'une seulement des parties. Le Sénat juge cette faculté contraire à la sécurité juridique, dès lors qu'elle ouvre une source de contentieux. Nous estimons, au contraire, qu'elle garantit la portée contraignante de la disposition. Je rappelle que cette disposition est supplétive, et peut donc être écartée, totalement ou partiellement, par les parties, que les pouvoirs du juge sont encadrés par la procédure civile - il ne peut procéder d'office à la révision du contrat et est tenu par les demandes des parties quant à l'objet et aux modalités de révision du contrat - et que le risque de révision du contrat constitue un puissant levier pour garantir sa

Monsieur le rapporteur, vous allez plus loin, puisque vous proposez même de supprimer, dans la rédaction issue de l'Assemblée nationale, les mots « le juge peut mettre fin à une date et à des conditions qu'il détermine ».

Si ce choix était retenu, le juge mettrait fin, sans qu'on sache comment il y parviendra, au contrat, lequel est pourtant à exécution successive. Et il faudra bien, même si le contrat doit s'achever, affirmer les modalités de son inexécution ou de la fin de son exécution. Or contrairement à ce que vous affirmez, mon cher collègue, je pense que cela peut être très utile pour les entreprises – sans doute beaucoup plus que pour les particuliers.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 1.

(L'amendement n'est pas adopté)

renégociation, à laquelle je vous sais attaché, monsieur le rapporteur, puisque nous avons, sans succès, tenté de trouver une autre solution. Conditionner la révision à l'accord des deux parties pourrait conduire à bloquer toute tentative de renégociation, puisque la partie la plus favorisée au contrat n'aurait pas forcément intérêt à la négociation. Et le contour de la négociation demeure difficile à définir, tant par la voie des mesures mises en oeuvre pour y parvenir que par la sanction d'une absence de négociation préalable à la saisine du juge.

Au vu des difficultés à conduire cette négociation de façon loyale et dans des conditions incontestables, nous jugeons préférable que l'une des parties puisse saisir le juge d'une demande de révision pour imprévision. C'est pourquoi nous vous proposons de retenir, sur cet article, la rédaction de l'Assemblée nationale.

**M. François Pillet, rapporteur pour le Sénat.** - Nous sommes en effet parvenus à un accord sur les articles 4 et 7, mais une difficulté demeurerait sur l'article 8, la position du Sénat nous paraissant plus cohérente dans le cadre de nos dispositions contractuelles habituelles. J'inviterai cependant la commission mixte paritaire à accepter la position de l'Assemblée nationale, car cet article 8 restera à mon sens, pour ce qui concerne l'intervention du juge dans la révision du contenu du contrat, sans grande application : d'une part, la disposition est supplétive et les parties qui auront la chance de pouvoir bénéficier d'un conseil juridique l'écarteront systématiquement du contrat ; d'autre part, dans le cas où une des parties souhaiterait l'intervention du juge pour réviser le contrat, l'autre partie demandera,

inévitablement, une résolution par voie reconventionnelle, et les juges, si l'on en croit ce qui ressort de nos auditions, préféreront prononcer la résolution. L'hypothèse dans laquelle le juge serait saisi par une partie de la possibilité de revoir le contrat restera donc théorique. C'est pourquoi, par pragmatisme, je suis prêt à accepter la rédaction de l'Assemblée nationale... Nous éviterons ainsi, par un désaccord, de donner une image de division sans portée politique. L'accord sera satisfaisant pour les

uns, et presque rassurant pour les autres puisque cette disposition restera de l'ordre de l'hypothèse.

**M. Philippe Bas, président.** - Quelle que soit la portée politique de ce texte, il a une grande portée juridique et aura un impact substantiel sur les relations contractuelles. C'est ainsi que l'on fait du bon travail législatif. Je me réjouis que nos rapporteurs soient arrivés à s'entendre et je crois que, sur l'examen des articles restant en discussion, nous allons pouvoir aller vite.

**Document n° 7 : Articles 1 et 4 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période**

**Article 1**

*Modifié par Ordonnance n°2020-666 du 3 juin 2020 - art. 1*

I. – Les dispositions du présent titre sont applicables aux délais et mesures qui ont expiré ou qui expirent entre le 12 mars 2020 et le 23 juin 2020 inclus.

**Article 4**

*Modifié par Ordonnance n°2020-427 du 15 avril 2020 - art. 4*

Les astreintes, les clauses pénales, les clauses résolutoires ainsi que les clauses prévoyant une déchéance, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation dans un délai déterminé, sont réputées n'avoir pas pris cours ou produit effet, si ce délai a expiré pendant la période définie au I de l'article 1er.

Si le débiteur n'a pas exécuté son obligation, la date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses produisent leurs effets est reportée d'une durée, calculée après la fin de cette période, égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la date à laquelle elle aurait dû être exécutée.

La date à laquelle ces astreintes prennent cours et ces clauses prennent effet, lorsqu'elles ont pour objet de sanctionner l'inexécution d'une obligation, autre que de sommes d'argent, dans un délai déterminé expirant après la période définie au I de l'article 1er, est reportée d'une durée égale au temps écoulé entre, d'une part, le 12 mars 2020 ou, si elle est plus tardive, la date à laquelle l'obligation est née et, d'autre part, la fin de cette période.

Le cours des astreintes et l'application des clauses pénales qui ont pris effet avant le 12 mars 2020 sont suspendus pendant la période définie au I de l'article 1er.

**Document n° 8 : T. com. Paris, 15 mars 2021, n° 2020048008 ; Gaz. pal. 2021/14, p. 30**

Attendu que L'INDUSTRIE et AXA France IARD suite aux sinistres objet du litige ont signé un protocole d'accord qui prévoit par son article 1 : « Les parties fixent l'indemnité totale revenant à la société L'INDUSTRIE à la suite de l'incendie survenu le 27 avril 2019, en exécution de la police d'assurance n°10148569204, à la somme de 520 000 € tous postes de préjudices confondus. Cette somme est payable en trois fois, les deux derniers termes étant soumis à conditions suspensives : – A la signature du protocole : 300 000 € ; – A la signature d'un nouveau bail avant le 27 octobre 2020, pour un local situé en ILE de FRANCE permettant un transfert d'activité, c'est-à-dire d'une surface équivalente à celle du bien

incendié, avec une activité similaire (telle que restaurant sans ouverture de nuit): 100 000 €.

A l'ouverture au public du nouvel établissement avant le 27 octobre 2020, dans le local objet du nouveau bail, avec une activité similaire (telle que restaurant sans ouverture de nuit): 120 000 €.

Il est bien convenu entre les parties qu'à défaut de respecter les conditions suspensives relatives aux deux derniers termes, les sommes correspondantes ne seront pas dues par AXA France IARD à la société L'INDUSTRIE ».

Attendu que L'INDUSTRIE par lettre officielle de son conseil du 7 septembre 2020 a demandé à AXA

France IARD le report de la date d'exécution des conditions suspensives du 27 octobre 2020 au 22 février 2021 sur le fondement que « La crise sanitaire que nous avons traversée a empêché ma cliente de procéder à des recherches d'un nouvel établissement dans les conditions prévisibles au jour de la signature du protocole d'accord » (...) « 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 appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur » (...) En l'espèce, l'épidémie de COVID-19, cause étrangère et non imputable à ma cliente, était imprévisible au jour de la signature du protocole d'accord et irrésistible, le confinement ayant interdit toute visite d'établissement nécessaire pour respecter les délais contractuels » ;

Attendu qu'AXA France IARD s'est opposé au report de la date d'exécution de la condition suspensive;

Attendu que le ministre de l'économie et des finances déclarait de façon officielle le 28 février 2020 « L'Etat considère le coronavirus comme un cas de force majeure pour les entreprises » ;

Attendu que la pandémie était un phénomène imprévisible par son ampleur lors de la signature du protocole que le protocole régularisé entre nos clients stipule qu'en cas de litige lié à l'exécution du protocole, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable par voie de conciliation.

Attendu que AXA soutient pour justifier son refus que L'INDUSTRIE n'a fait aucune démarche active pour rechercher de nouveaux locaux alors qu'il est produit une lettre du cabinet GROUPE L-J du 16/11/2020 qui atteste « avoir été mandaté depuis plus de 12 mois par la SAS INDUSTRIE pour rechercher un local commercial d'au moins 250 m2 en Ile de France avec la possibilité de faire un Restaurant/Bar avec une extraction (...) mon cabinet a travaillé activement avant la crise sanitaire de Mars 2020 afin de proposer des produits qui ont sollicité l'attention de Madame X Y, pendant la période de confinement toutes nos visites ont été interrompu ; Dès que le déconfinement a été annoncé, la SAS INDUSTRIE a aussitôt repris ces recherches, cela nous a permis de lui proposer différents produits (...) Madame X s'est positionnée sur le Z A à B C » ;

Attendu que par ordonnance du 26 novembre 2020, le tribunal de commerce de Nanterre a retenu parmi les 6 candidats postulant, l'offre de la SARL INDUSTRIE pour le rachat la SAS MBB qui exploitait un fonds de commerce d'exploitation de restaurant et de gestion hôtelière au 19 rue avenue Bonaparte 92500 B MAMaison ;

Attendu que les pièces produites au débat montrent que la société L'INDUSTRIE a, fait de nombreuses diligences pour trouver un local qu'il n'est pas contestable que la pandémie et les mesures de fermetures décidées par le gouvernement a empêché les visites de fonds de commerce préalable à leur acquisition pendant plusieurs mois, qu'il n'est pas établi que le délai de 18 mois prévue par le protocole est lié directement aux conditions du contrat d'assurance de perte d'exploitation ;

Attendu que L'INDUSTRIE a bien acquis un fonds de commerce répondant aux critères du protocole par décision du tribunal de Nanterre du 26 novembre 2020; que le protocole prévoyant < En cas de litige relatif notamment à la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent Protocole Transactionnel, les parties s'efforceront de rechercher une solution amiable, par voie de conciliation. » ;

Attendu que les pièces produites au débat montrent que la pandémie qui s'est déclarée bien après la signature du protocole étaient bien imprévisible du fait qu'elle rendait la recherche d'un fonds de commerce, telle que prévue par l'accord du protocole, impossible du fait de la fermeture imposée par le gouvernement de tous les bars et restaurants et que les conséquences de cette imprévision était excessivement onéreuse pour L'INDUSTRIE lui faisant perdre l'avantage financier procurée par la possibilité de levée de la condition suspensive, en conséquence le tribunal dira les conditions de l'imprévision prévues par l'article 1195 du Code civil sont bien réunies ;

Attendu que de surplus AXA en refusant de prendre en compte l'évidence que la crise sanitaire était imprévisible, a fait preuve de mauvaise foi par son refus de négociation d'un report rendue possible par le protocole, le tribunal dira que la condition suspensive du protocole du 19 novembre 2020, sera reportée au 22 février 2021, en lieu et place de la date du 27 octobre 2020, et condamnera la société AXA FRANCE IARD à exécuter le protocole jusqu'au 22 février 2021, et à verser la somme de 220.000 euros à la société L'INDUSTRIE si avant la date du 22 février 2021 la société L'INDUSTRIE a signé un nouveau bail » [...]

#### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal statuant par jugement contradictoire en premier ressort ; Ordonne que la condition suspensive du protocole du 19 novembre 2020, soit reportée au 22 février 2021, en lieu et place de la date du 27 octobre 2020, Condamne la SA AXA FRANCE IARD à exécuter le protocole jusqu'au 22 février 2021, et à verser la somme de 220.000 euros à la SAS L'INDUSTRIE si avant la date du 22 février 2021 la SAS L'INDUSTRIE a signé un nouveau bail [...]