

## Contrats

### « Un golf et rien d'autre qu'un golf ! » La mise en œuvre d'une condition résolutoire requalifiée en clause résolutoire expresse dans un contrat de vente d'un terrain destiné à la réalisation d'un deuxième golf à Knokke

Par jugement du 11 mars 2024 (RG n° 22/1009/A), le tribunal de première instance de Flandre-Occidentale (section Bruges), a décidé de confirmer la résolution d'un contrat de vente portant sur un terrain à Knokke-Heist.

Une société avait acquis, par convention sous signature privée du 28 septembre 2020 (suite à un accord de principe du 3 mai 2018), un terrain agricole à Knokke-Heist pour y ériger un deuxième terrain de golf (à côté du terrain de golf existant Royal Zoute Golf Club).

Les vendeurs, soucieux du maintien de la vue depuis leur terrain non vendu, avaient négocié l'inclusion de plusieurs « conditions résolutoires » dans le contrat de vente dont le fait « *que les terrains vendus, en tant que partie du golf susmentionné, sont exclusivement utilisés pour le jeu de golf stricto sensu (y compris le chemin en coquillages) et font donc partie de l'un des greens, fairways ou rough, ce qui implique que ces terrains ne doivent pas être destinés ni utilisés pour la construction d'un abri permanent, d'un chalet, de bâtiments, d'une exploitation hôtelière de quelque nature que ce soit, d'un entrepôt, d'un practice ou de toute autre construction, y compris un bois* »<sup>1</sup>.

Le contrat précisait qu'en cas de constatation de manquement à cette « condition » et en cas de non-réparation de celui-ci par l'acquéreur endéans un délai d'un mois suite à une mise en demeure des vendeurs à cet effet, ce manquement serait constitutif d'une condition résolutoire au sens de l'article 1183 de l'ancien Code civil et le contrat serait résolu de plein droit.

Le contrat prévoyait également plusieurs obligations spéciales dans le chef de l'acquéreur, dont l'obligation que la vue depuis le terrain non vendu des vendeurs ne soit en aucun cas impacté négativement par le projet de l'acquéreur.

Or, les vendeurs ont dû constater après l'analyse de la demande de permis d'environnement introduite par l'acquéreur le 27 avril 2021, que l'acquéreur méconnaissait ses obligations contractuelles, ce qui justifiait la mise en œuvre de la « condition résolutoire » susmentionnée. Il s'ensuivit une discussion entre les parties et l'acquéreur, faisant face à des vendeurs qui ne voulaient plus collaborer à la passation de l'acte authentique, a saisi le tribunal de première instance de Bruges, le 28 mars 2022, pour les y forcer.

Après avoir constaté que le contrat avait valablement été conclu<sup>2</sup> et requalifié (à juste titre) la clause litigieuse en clause résolutoire expresse<sup>3</sup>, le tribunal a considéré qu'en prévoyant un chemin en dolomie pour la circulation lente, des plantations qui peuvent atteindre au moins quatre mètres de hauteur pouvant créer une haie impénétrable, particulièrement opaque et non transparente, la demande de permis violait la clause susvisée. L'acquéreur avait ensuite retiré cette demande de permis le 10 novembre 2021 pour en réintroduire une nouvelle qui fut refusée le 2 août 2022. Une dernière demande fut alors introduite le 6 octobre 2022 et approuvée le 21

<sup>1</sup> Traduction libre du néerlandais.

<sup>2</sup> C'est-à-dire, en l'absence d'erreur, de violence ou de dol démontrés.

<sup>3</sup> Sur cette distinction : P. Wéry, *Droit des obligations*, v.1, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 1006, n° 997.

---

avril 2023. Le tribunal, pour autant que de besoin, précise que ce permis viole également la clause du contrat puisqu'il ne destine pas non plus la parcelle en question strictement au jeu de golf, et ne respecte pas non plus l'engagement spécial d'optimiser la vue sur le golf depuis le terrain non vendu. Le tribunal en conclut que c'est à juste titre que les vendeurs ont mis en œuvre la clause résolutoire expresse du contrat de vente.

Nicolas Van Damme ■

*Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles*

*Collaborateur scientifique à la KU Leuven*

*Avocat au barreau de Bruxelles*

**Judiciaire****Retour à une relativité stricte de l'autorité de la chose jugée**

Inspirée par le principe émergent de concentration du litige<sup>4</sup>, la Cour de cassation s'était enhardie, ces dernières années, à permettre à un tiers d'opposer à son adversaire l'autorité irrévocable de la chose jugée, et non plus seulement la force probante renversable, d'une décision à laquelle ce dernier avait été partie.

C'est ainsi qu'elle avait considéré que « *le fait qu'un jugement ne peut, en principe, être opposé à l'assuré ou à la personne lésée que s'ils ont été présents ou appelés à l'instance, n'empêche pas que lorsque la personne lésée a d'abord exercé son action à l'encontre de l'assureur et que celle-ci a été rejetée à défaut de responsabilité, l'assuré qui est ensuite interpellé par la personne lésée peut lui opposer le jugement rendu en première instance* »<sup>5</sup> et que « *lorsque des décisions judiciaires concernent une action intentée par un créancier pour la même dette contre des codébiteurs solidaires distincts, l'incompatibilité au sens de l'article 1133,3°, du Code judiciaire peut consister en ce que la décision rendue sur l'action contre un débiteur prive de tout fondement juridique l'action contre l'autre* »<sup>6</sup>.

Ces avancées ne manquaient pas d'audace, sachant que l'article 23 du Code judiciaire enserme expressément l'autorité de la chose jugée « *entre les mêmes parties* », du chef d'une même demande formée « *par elles et contre elles en la même qualité* ».

Une intervention du législateur s'imposait.

Aussi, encouragé par une excellente doctrine convaincue de la portée générale de cette jurisprudence<sup>7</sup>, le gouvernement fédéral déposa, en septembre 2023, un projet de loi visant à augmenter l'article 23 précité du Code judiciaire d'un second alinéa dont il serait résulté que « *l'autorité de la chose jugée à l'égard d'une question litigieuse qui a fait l'objet de la décision peut également être invoquée par un tiers à l'encontre d'une partie à cette décision* »<sup>8</sup>. Contre toute attente, ce fut notamment sur l'avis – non publié – de la Cour de cassation elle-même que ce projet fut passé à la trappe deux mois plus tard<sup>9</sup>.

<sup>4</sup> A son sujet, cons. J. VAN COMPERNOLLE, in *Droit judiciaire*, t. 2 *Manuel de procédure civile* (sous la dir. de G. de Leval), Bruxelles, Larcier, 2015, p. 58 et s., n°1. 48 et s. ; M. GRÉGOIRE, « Géométrie de l'instance », note sous Cass., 24 mars 2006, *R.C.J.B.*, 2008, pp. 5 et s. ; P. TAELEMAN, « Loyale procesvoering », in *Propositions de réforme de la procédure civile* (sous la dir. de B. MAES), Bruxelles, La Charte, pp. 143 et suiv., nn°s 26 et s. ; J. LAENENS, « Art. 747 §2 Ger. W. en de concentratie van het verweer », *G.I.D.S.N. Ger. R.*, 1993, p. 2 ; B. DECONINCK, "Actuele tendensen inzake proceseconomie: loyaal procederen in het civiele geding vanuit proceseconomische perspectief", in *Actualia Vermogensrecht. Liber alumnorum Kulak. Als hude aan Prof. dr. Georges Marcours*, Bruges, La Charte, pp. 727 et s. ; J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK et Fr. BALOT, « L'autorité de la chose jugée happée par la concentration du litige », in *L'effet de la décision de justice. Contentieux européens, constitutionnel, civil et pénal* (sous la dir. de G. de Leval et Fr. Georges), C.U.P., vol. 102, Liège, Anthémis, 2008, pp. 153 et suiv. ; J.-Fr. VAN DROOGHENBROECK, « Le nouveau droit judiciaire, en principes », in *Le droit judiciaire en mutation. Hommage à Alphonse Kohl* (sous la dir. de G. de Leval et Fr. Georges), Formation permanente C.U.P., vol. 95, Louvain-la-Neuve, Anthémis, 2007, pp. 233 et suiv.

<sup>5</sup> Cass., 26 novembre 2009, *Pas.*, p. 2788, n° 700 ; *J.T.*, 2010, p. 613 ; *R.D.C.*, 2011, pp. 122 à 127, note H. BOULARBAH.

<sup>6</sup> Cass., 9 janvier 2020, *R.G.D.C.*, 2021, p. 73.

<sup>7</sup> H. BOULARBAH, « Vers l'extension de l'effet positif de la chose jugée au profit d'un tiers à la décision de justice ? », note sous Cass., 26 novembre 2009, *R.D.C.*, 2011, p. 127, no°9 ; A. GILLET, « Des effets processuels indument prêtés à la solidarité », in *Questions qui dérangent en droit judiciaire* (sous la dir. de H. Boularbah, Fr. Georges et J.-Fr. van Drooghenbroeck), coll. CUP, vol. 209, Limal, Anthémis, 2021, pp. 256 à 259, n° 19 ; G. DE LEVAL et H. BOULARBAH, « Le jugement », in *Droit judiciaire*, t. 2, *Procédure civile*, vol. 1, *Principes directeurs du procès civil – Compétence – Action – Instance – Jugement*, Bruxelles, Larcier, 2021, p. 980, n° 8.57 B.

<sup>8</sup> Projet de loi portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire, art. 11, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2022-2023, doc. n°55-3552/001

<sup>9</sup> Projet de loi portant dispositions diverses en matière civile et judiciaire, Amendements, *Doc. parl.*, Ch., sess. ord. 2022-2023, doc. n°55-3552/002, p. 5 et Rapport, *Doc. Parl.*, Ch., sess. ord. 2022-2023, n°55-3552/003, p. 9. Le seul extrait disponible de l'avis de la Cour énonce que "(...) imaginons que, dans le procès antérieur, le juge ait décidé qu'une partie tenue pour responsable d'un dommage avait commis une faute mais que son adversaire n'établissait pas le dommage allégué ou n'établissait qu'un dommage d'un montant minime: appel ne sera pas interjeté. Mais voici qu'une autre victime du même fait prétendu fautif se manifeste en invoquant un dommage considérable dont on suppose ici qu'elle pourra l'établir: est-il conforme à la justice de ne pas permettre à la partie tenue pour responsable de plaider à nouveau l'absence de faute?" L'explication laisse perplexe. De deux choses, l'une, en effet. Soit les deux victimes ne se prévalent pas indistinctement de la même faute, auquel cas la question de l'opposabilité de la chose jugée ne se pose pas. Soit il s'agit bien, et très

Ce reniement annonçait un revirement.

Voici en effet qu'aux termes de l'arrêt annoté prononcé le 8 mars 2024\*, la première chambre française de la Cour de cassation renoue avec une circonscription corsetée de l'autorité de la chose jugée, fidèle au texte de la loi, et dont il résulte que celle-ci « *est relative et n'a lieu qu'entre les parties* »<sup>10</sup>. La Cour poursuit en rappelant sa jurisprudence – quant à elle constante – selon laquelle « *la force probante de la décision peut, à titre de présomption valant jusqu'à preuve contraire, être opposée aux tiers qui n'ont pas exercé de tierce opposition* »<sup>11</sup>. Replaçant les parties et les tiers sur le même pied, la Cour conclut en invitant les seconds à se contenter désormais de ce dont les premières profitent envers eux : « *les tiers peuvent de même se prévaloir de sa force probante, à titre de présomption valant jusqu'à preuve contraire, à l'égard des parties à cette décision* ».

La lettre du Code judiciaire s'en trouve certes restaurée. Il est moins sûr que l'esprit neuf qui traverse l'évolution du droit processuel y trouve son compte. Une nouvelle tentative de modification de l'article 23 du Code judiciaire paraît souhaitable.

Jean-François van Drooghenbroeck ■

Professeur ordinaire à l'UCLouvain  
Professeur invité à l'Université Paris-Panthéon-Assas  
Avocat au barreau de Bruxelles

---

exactement, de la même faute, et rien ne nous paraît alors justifier que l'étendue et la portée de l'autorité de la chose jugée soient livrées à des appréciations de pure opportunité. Au reste, l'explication n'est pas logique car au moment où l'adversaire de la première victime dispose de la possibilité de réfuter les conditions de sa responsabilité, il ignore par hypothèse que cette première victime n'obtiendra pas de leur juge la réparation escomptée. Plus fondamentalement encore, l'avis de la Cour méconnaît sa propre jurisprudence selon laquelle "[i]l suffit que la question litigieuse ait été soumise au juge et que les parties aient ainsi pu en débattre, lors même qu'elles ne l'auraient pas fait." (Cass., 12 novembre 2020, n° C.17.0563.F); Cass. (1ère ch.), 8 mars 2013, C. 12.0322.N. et en particulier que cette possibilité de débat peut résulter de la circonstance que les parties pouvaient faire appel de la décision retenue tel point de fait ou de droit mais s'en sont abstenues (Cass. (1ère ch.), 9 janvier 2020, C.19.0188.N, concl. Proc. gén. R. Mortier (alors av. gén.); R.W., 2020-2021, p. 15).

<sup>10</sup> Rappr. Cass. (1ère ch.), 18 décembre 2023, C.23.0132.N.

<sup>11</sup> Cass. (1ère ch.), 7 septembre 2023, C.21.0421.N ; Cass., 14 novembre 2019, n° C.18.0571.N ; Cass. (1ère ch.), 2 mars 2018, C.17.0106.F, concl. Proc. gén. A. Henkes (alors prem. av. gén.) ; Cass., (1ère ch.), 12 mai 2016, C.14.0561.N ; Cass., 21 janvier 2011, C. 10.0100.N., concl. av. gén. dél. M. Van Ingelgem ; Cass., 16 octobre 1981, *Pas.*, 1982, I, p. 245 ; Bruxelles, 14 septembre 2012, *J.T.*, 2013, p. 399 ; F. LAUNE, « Le droit du tiers d'écarter la force probante d'une décision illégale est-il mis en péril ? », note sous Cass., 2 mars 2018, *R.C.J.B.*, 2020, pp. 552 et s. ; O. CAPRASSE, « L'effet des décisions judiciaires à l'égard des tiers », in *Le contentieux interdisciplinaire*, Bruxelles, Bruylant-Kluwer, 1996, pp. 265 et s. ; J.-FR. VAN DROOGHENBROECK et FR. BALOT, « L'autorité de la chose jugée happée par la concentration du litige », in *Les effets de la décision de justice* (sous la dir. de G. de Leval et Fr. Georges), Formation permanente C.U.P., vol. 102, Liège, Anthémis, 2008, p. 173 et s., n° 34 et s.

## Brève

# Un nouveau jalon sur le chemin de la réforme du droit civil : la proposition de loi portant le livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil

Le 16 avril 2024, à quelques encablures de la fin de la précédente législature, c'est une nouvelle proposition de loi visant à compléter le Code civil qui a été déposée à la Chambre des représentants<sup>12</sup>. Cette proposition cosignée par Koen Geens et Kathia Gabriëls a pour objet l'insertion dans le code du livre 7 « Les contrats spéciaux ». Les textes résultent des travaux d'une commission d'experts, instituée par arrêté ministériel du 15 juin 2021 et présidée par les professeurs Paul Alain Foriers et Bernard Tilleman.

Après avoir proclamé le caractère, en principe, supplétif de ses dispositions, la proposition de livre 7 traite de la vente et de l'échange (titre 2), des contrats d'usage (bail et prêt à usage – titre 3), des contrats de service (titre 4), des contrats aléatoires (titre 6) et des contrats portant sur un litige (séquestre et transaction – titre 7).

Le droit des contrats spéciaux connaîtra ainsi une nécessaire cure de jouvence. Les auteurs de la proposition définissent, par exemple, un tronc commun de dispositions pour les contrats d'entreprise, de mandat et de dépôt. Ils en font de même pour le bail et le prêt à usage.

Le droit des contrats spéciaux subira aussi une tout aussi indispensable cure d'amaigrissement. La proposition de loi poursuit un objectif de simplification. D'une part, en supprimant des dispositions qui ne sont que des rappels du droit commun (art. 1582, al. 2, 1583, 1584, 1592, 1598, 1601, 1609 à 1613, etc. de l'ancien Code civil). D'autre part, en éliminant des « dispositions dérogoratoires qui n'apparaissent pas (ou plus) justifiées »<sup>13</sup> (art. 1599, 1602, 1631 à 1633, 1657, etc., de l'ancien Code civil).

Il reste à espérer que cette proposition de loi sera relevée de caducité et qu'elle pourra ainsi être adoptée sous cette nouvelle législature.

Patrick Wéry ■

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

<sup>12</sup> *Doc. parl.*, Chambre, 2023-2024, n° 55-3973/001.

<sup>13</sup> P. 12