



## Les pages n° 174 – 1 juillet 2024

Dans ce dernier numéro des Pages avant des vacances bien méritées, deux contributions en droit des contrats. De lege lata, Nicolas Van Damme rappelle, à la faveur du commentaire d'un jugement du tribunal de première instance de Flandre-Occidentale (section Bruges), la nécessité pour les rédacteurs de contrats de bien distinguer la condition résolutoire – qui est une des modalités de l'obligation – et la clause résolutoire – qui est la sanction d'un manquement contractuel imputable au débiteur -. De lege ferenda, les choses progressent avec le dépôt d'une récente proposition de loi portant le livre 7 « Les contrats spéciaux » du Code civil. Le droit des contrats devrait ainsi subir une double cure de jouvence et d'amaigrissement.

Le droit judiciaire est également à l'honneur de ce numéro. Jean-François van Drooghenbroeck relève le revirement de jurisprudence que la Cour de cassation opère dans son arrêt du 8 mars 2024. La Cour y renoue avec une relativité stricte de l'autorité de la chose jugée. L'auteur se demande néanmoins si « l'esprit neuf qui traverse l'évolution du droit processuel y trouve son compte » ; il en appelle à une nouvelle intervention du législateur.

Patrick Wéry

Responsable du numéro

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 ».

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 (...) [Lire l'article complet](#)

Nicolas Van Damme

Professeur invité à l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles

Collaborateur scientifique à la KULeuven

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, 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 » 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 ».

Ces avancées ne manquaient pas d'audace, sachant que (...) [Lire l'article complet](#)

Jean-François Van Drooghenbroeck

Professeur ordinaire à l'UCLouvain

Professeur invité à l'Université Paris-Panthéon-Assas

Avocat au barreau de Bruxelles

[Consulter la décision](#)

[Consulter la décision](#)

## 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. 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 (...) [Lire l'article complet](#)

Patrick Wéry

