

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* »¹.

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 conclu² et requalifié (à juste titre) la clause litigieuse en clause résolutoire expresse³, 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

¹ Traduction libre du néerlandais.

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

³ 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