
Aspects contractuels de l'implantation d'éoliennes sur un terrain agricole

Auteur : Wallon, Charline

Promoteur(s) : Kohl, Benoit

Faculté : Faculté de Droit, de Science Politique et de Criminologie

Diplôme : Master en droit, à finalité spécialisée en droit privé

Année académique : 2022-2023

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/16919>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

Aspects contractuels de l'implantation d'éoliennes sur un terrain agricole

Charline WALLON

Travail de fin d'études

Master en droit à finalité spécialisée en droit privé

Année académique 2022-2023

Recherche menée sous la direction de :

Monsieur Benoît KOHL

Professeur ordinaire

REMERCIEMENTS

Je remercie mes proches pour leur soutien. J'adresse également mes sincères remerciements à mon promoteur pour le travail de fin d'études, Monsieur Benoît KOHL, pour le sujet proposé et les entretiens qui ont guidé mes recherches.

RESUME

Au vu de l'accroissement de l'implantation d'éoliennes en Wallonie, il apparaît opportun de s'y intéresser. Ce travail portera sur l'installation d'éoliennes en Wallonie et, plus précisément, à leur implantation sur terrain agricole. Divers aspects juridiques seront abordés, tel que le contrat de superficie conclu par le propriétaire du fonds et l'entreprise d'éoliennes, ainsi que sur les conséquences pour le bénéficiaire d'un bail à ferme.

Des zones autorisées quant à l'implantation d'éoliennes sont déterminées par le Code du développement territorial, notamment les zones agricoles¹.

Ensuite, il sera évoqué la possibilité de conclure un contrat de superficie entre le propriétaire de terre agricole² et l'entreprise d'éoliennes, qui deviendra titulaire, par cette convention, d'un droit réel sur le terrain pour y ériger des éoliennes. Il est pertinent de s'attarder sur la réalisation de ce contrat, notamment sur la manière dont il prendra fin. Le propriétaire du fonds devient, en principe, propriétaire de l'éolienne par le mécanisme de l'accession, sauf s'il y renonce³. Une attention particulière sera aussi portée sur la condition résolutoire contenue dans ce type de contrat, lié aux autorisations nécessaires à la construction d'éoliennes⁴. Se pose également la question des conséquences de la vente du terrain faisant l'objet d'un contrat de superficie sous condition résolutoire.

Enfin, seront examinées certaines conséquences pour le bénéficiaire d'un bail à ferme. En effet, celui-ci détient des droits et des obligations issus du bail à ferme. Il sera relevé que l'accord du bénéficiaire du bail sera nécessaire, par exemple, pour l'octroi de servitudes à l'entreprise d'éoliennes⁵, que le preneur détient des droits en cas de vente de la terre agricole louée... Il sera mentionné l'apparition de nouveautés quant à certains droits du preneur du bail à ferme suite à la réforme des législations relatives au bail à ferme de 2020.⁶

¹ « Le développement éolien en Wallonie », *SPW énergie*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/le-developpement-eolien-en-wallonie.pdf?IDR=55186>, s.d., (consulté le 12 nov. 2022).

² « Cahier des charges : octroi d'un droit de superficie sur des parcelles de la commune de Tellin pour l'installation et l'exploitation d'éoliennes. Appel à manifestation d'intérêt », *Commune de Tellin*, disponible sur <https://www.tellin.be/illustrations/actualites/tellin-octroi-surfaces-eolien-2022-506.32-projet-eolien-cahier-des-charges-version-24-mars-2022.pdf>, 24 mars 2022.

³ « Contrat de superficie et convention de renonciation à l'accession », G. CARNOY, disponible sur <https://gillescarnoy.be/2010/09/04/contrat-de-superficie-et-convention-de-renonciation-a-laccession/>, 4 sept.2010 ; « Droit d'accession », *ejuris-consult.be*, disponible sur <https://ejuris-consult.be/accession-superficie.shtml>, s.d., (consulté le 12 nov. 2022).

⁴ « Conférence : Les contrats éoliens », D. THONON et Marc BEYENS, disponible sur <https://philippelaw.eu/fr/conference-les-contrats-eoliens-07-11-2018/>, 7 nov. 2018.

⁵ « Les conditions d'implantation d'éoliennes terrestres », Isabelle Leroy, disponible sur <https://www.actu-juridique.fr/professions/les-conditions-dimplantation-deoliennes-terrestres/>, 11 mai 2018.

⁶ « Réforme des législations relatives au bail à ferme », *SPW agriculture*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/documents/79296/82090/2020+09+10+Bail-a-ferme-Septembre+2020.pdf/a078224b-c942-41e6-ae71-43977959d5cc>, s.d., (consulté le 18 nov. 2022).

TABLE DES MATIERES

I. Introduction	8
II. Eoliennes et aspects urbanistiques	9
A. Eoliennes	9
B. Réglementations en Région wallonne	9
C. Construction sur un terrain agricole et permis d'urbanisme	10
1. Zones autorisées à l'implantation d'éoliennes	10
2. Etapes d'un projet éolien et permis d'urbanisme	11
III. Réforme du Code civil	12
A. Livre 3 du Code civil	12
B. Livre 5 du Code civil	13
IV. Contrat de superficie	13
A. Superficie	14
B. Accession et indemnisation	16
C. Condition résolutoire et condition suspensive	18
1. Condition résolutoire	19
a) Définition	19
b) Période d'attente	19
c) Défaillance et réalisation de la condition	20
2. Condition suspensive	20
a) Définition et obligations du contrat	20
b) Période d'attente et réalisation de la condition	21
c) Condition défailante	22
d) Exigences administratives	22
e) Aliénation d'un bien qui fait l'objet d'un droit de préemption	23
3. Dispositions communes	23

A. Contrat de vente	26
1. Dispositions applicables	26
2. Transfert de propriété et transfert des risques	26
3. Dispositions particulières à la formation du contrat de vente immobilière	27
a) Nullité en cas de rescision pour cause de lésion de plus de 7/12 ^{ème}	27
b) Garantie d'éviction anticipée	28
c) Pacte de préférence et droit de préemption	28
d) Compromis de vente et acte authentique	31
4. Vente sous condition suspensive ou résolutoire	32
5. Obligations du vendeur	32
a) Obligation de délivrance	32
b) Obligation de garantie	33
6. Obligations de l'acheteur	35
B. Opposabilité des droits acquis à l'égard de l'acquéreur	36
1. Effets de la convention à l'égard des tiers	36
2. Droits réels immobiliers	36
a) Droit de suite et principe d'antériorité	36
b) Tiers de bonne foi et transcription des droits réels	36
3. Bail à ferme	37
a) Subrogation	37
b) Enregistrement et exigence d'un écrit	38
VI. Conclusion	39
VII. BIBLIOGRAPHIE	40

I. INTRODUCTION

Dans le *Cadre d'action en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030*⁷, la Wallonie a décidé de promouvoir la production d'énergie renouvelable et le développement de parcs éoliens sur son territoire. Ce travail portera sur les aspects contractuels de l'installation d'éoliennes en Wallonie et leur implantation sur terrain agricole.

Divers aspects juridiques seront abordés, tel que le contrat de superficie conclu par le propriétaire du fonds et l'entreprise d'éoliennes, l'hypothèse où le terrain est vendu à un tiers ainsi que ses conséquences pour le bénéficiaire d'un bail à ferme.

Tout d'abord, seront brièvement présentées la notion d'éolienne, la réglementation applicable en Wallonie, les zones où elles peuvent être implantées et les étapes d'un projet éolien. Ensuite, seront abordées les réformes du Code civil pertinentes aux développements subséquents.

Le contrat conclu entre le propriétaire du fonds et l'entreprise d'éoliennes seront successivement évoqués, ainsi que le contrat de vente conclu entre le tiers et le propriétaire du fonds concerné par le contrat de superficie et le contrat de bail à ferme.

Quant au contrat conclu entre le propriétaire du fonds et l'entreprise d'éoliennes, il s'agira d'un contrat de superficie. A cet égard, il va être développé la notion de superficie ainsi que la particularité du phénomène d'accession et leurs conséquences, notamment l'impact lors du démantèlement. En outre, les conditions résolutoires et suspensives à insérer dans le contrat de superficie seront développées.

Quant au contrat de vente conclu entre le propriétaire du fonds et un tiers sur le terrain faisant l'objet d'un contrat de superficie et d'un bail à ferme, il sera évoqué les particularités de ce contrat en matière de vente immobilière. S'en suivra un développement sur l'opposabilité à l'acquéreur des droits acquis sur le fonds et l'obligation de publicité pour ce faire.

Au cours des développements, seront entre autres examinées des spécificités relatives au bail à ferme. En effet, les éoliennes implantées sur un terrain agricole se situent parfois à proximité de terres faisant l'objet d'un bail à ferme. En raison du fait que le bénéficiaire du bail à ferme détient des droits et des obligations issus de ce bail, l'entreprise d'éoliennes aura parfois besoin de son accord. De plus, lorsque le propriétaire d'un terrain agricole vend celui-ci, cette vente peut comprendre celle d'un terrain faisant l'objet d'un bail à ferme. A la suite des particularités en cas d'aliénation d'un terrain sur lequel est constitué un bail à ferme, il est opportun d'aborder celles-ci. Dans ce cadre, une brève mention de la réforme du bail à ferme sera réalisée.

⁷ « Cadre d'action en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030 », *consilium.europa.eu*, disponible sur <https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/climate-change/2030-climate-and-energy-framework>, 24 oct. 2014.

II. EOLIENNES ET ASPECTS URBANISTIQUES

A. Eoliennes

Les éoliennes, grâce au vent actionnant ses pâles, transforment l'énergie cinétique en une énergie mécanique. Elles sont destinées à produire de l'électricité⁸. On différencie l'éolienne offshore qui est installée en mer de l'éolienne terrestre.

Ce travail porte sur les éoliennes terrestres puisque nous abordons ici l'implantation d'éoliennes sur terrain agricole. Une éolienne peut être implantée pour des besoins énergétiques personnels, il s'agit d'« éolienne domestique », ou dans un but de distribution d'énergie⁹. Afin de déterminer si le terrain est favorable à l'installation d'éoliennes, on procède préalablement à une étude des vents réalisée par un organisme spécialisé¹⁰.

B. Réglementations en Région wallonne

En Wallonie, c'est à Saint-Vith qu'en 1998 la première éolienne a été implantée. Depuis lors, le Gouvernement wallon a mis les éoliennes au cœur de sa déclaration de politique régionale 2019-2024 ainsi que dans le plan Wallon d'énergie et de climat de 2019. Il a voté une nouvelle « pax eolienica ». Celle-ci comprend dix-sept mesures favorisant le développement de l'éolien. L'objectif de production d'énergies renouvelables pour 2030 vise la production annuelle de 6200 GWh. Augmenter ce type de production d'énergies permet de diminuer la dépendance aux énergies fossiles, de combattre la hausse des prix et de lutter contre le réchauffement climatique¹¹.

Il existe en Wallonie un cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes approuvé le 21 février 2013 par le Gouvernement wallon et modifié le 11 juillet 2013. Il met à jour le cadre de référence de 2002, lequel consiste à déterminer les règles devant être respectées en Wallonie

⁸ « Eolienne », *Actu-environnement.com*, disponible sur https://www.actu-environnement.com/ae/dictionnaire_environnement/definition/eolienne.php4, s.d., (consulté le 09 mai 2023).

⁹ « Quels sont les différents types d'éoliennes ? », *Totalenergies.fr*, disponible sur <https://www.totalenergies.fr/particuliers/parlons-energie/dossiers-energie/energie-renouvelable/quels-sont-les-differents-types-d-eoliennes>, s.d., (consulté le 09 mai 2023).

¹⁰ « Installer une éolienne sur son exploitation agricole, une bonne idée ? », *Granvillage.com*, disponible sur <https://granvillage.com/blogs/eolienne-agriculture/>, s.d., (consulté le 09 mai 2023).

¹¹ « Eolien wallon, un plan ambitieux, simplifié et plus participatif pour 2030 », *Wallonie.be*, disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/actualites/eolien-wallon-un-plan-ambitieux-simplifie-et-plus-participatif-pour-2030>, s.d., (consulté le 09 mai 2023); « Le développement éolien en Wallonie », *Energie.wallonie.be*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/le-developpement-eolien-en-wallonie.pdf?IDR=55186>, s.d., (consulté le 09 mai 2023); « Cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en région wallonne », *Energie.wallonie.be*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/cdr.pdf?ID=28134>, s.d., (consulté le 09 mai 2023).

en ce qui concerne l'implantation d'éoliennes produisant plus de 100kWh. Ce cadre de référence est un guide, il n'a pas de valeur réglementaire. En outre, le Gouvernement wallon a adopté l'arrêté réglementaire du 25 février 2021 portant les conditions sectorielles relatives aux parcs d'éoliennes d'une puissance totale égale ou supérieure à 0,5 MW et modifiant son arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol¹². De ce fait, il faudra adapter le cadre de référence à ce nouvel arrêté¹³. Généralement les opposants à l'implantation d'éoliennes sont des riverains invoquant diverses raisons dont le bruit, l'ombre et l'impact visuel que celles-ci peuvent engendrer. Le décret précité instaure des mesures afin de limiter ces nuisances.

C. Construction sur un terrain agricole et permis d'urbanisme

La construction d'éoliennes ne peut pas s'envisager dans n'importe quelle zone. En outre avant de procéder à son implantation, plusieurs étapes doivent être suivies dont notamment l'obtention d'un permis d'urbanisme.

1. Zones autorisées à l'implantation d'éoliennes

Le Code de Développement territorial (CoDT)¹⁴, entré en vigueur le 1^{er} juin 2017 en Wallonie, remplace le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE). Il établit les règles urbanistiques applicables en Wallonie. La Région wallonne comprend 23 plans de secteur, qui se divisent en zones destinées ou non à l'urbanisation, tel que l'énonce l'article D.II.23 du CoDT¹⁵. Les zones agricoles font parties des zones non destinées à l'urbanisation. Elles sont définies par l'article D.II.36 du CoDT¹⁶. Cependant, les zones agricoles sont susceptibles de pouvoir accueillir des éoliennes. Ce Code prévoit des « zones autorisées » pour l'implantation d'éoliennes, sans qu'il ne soit nécessaire de justifier une dérogation au plan de secteur. Pour ce faire, diverses conditions, prévues à l'article D.II.36 §2 du CoDT¹⁷, doivent être rencontrées. Les éoliennes doivent être « *situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement* »¹⁸ et elles ne peuvent pas mettre en

¹² 4 Juillet 2002 -Arrêté du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, *M.B.*, 21 sept. 2002.

¹³ « Cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en Région wallonne », *Energie.wallonie.be*, op.cit. ; « Cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en Région wallonne», *Eolienneronquiers.be*, disponible sur <https://eolienneronquiers.be/documents/conditions-sectorielles-parcs-d-eolienneronquiers-en-region-wallonne/>, s.d., (consulté le 10 mai 2023).

¹⁴ Code du Développement territorial, 14 nov. 2019, disponible sur <https://wallex.wallonie.be/files/medias/10/CoDT.pdf>.

¹⁵ Code de Développement territorial, art.D.II.23.

¹⁶ Code de Développement territorial, art.D.II.36.

¹⁷ Code de Développement territorial, art.D.II.36 §2.

¹⁸ Code de Développement territorial, art.D.II.36 §2.

cause la destination de la zone de façon irréversible. Certaines zones protégées ne pourront faire l'objet d'une telle implantation, notamment les réserves naturelles¹⁹.

2. Etapes d'un projet éolien et permis d'urbanisme

Le projet éolien commence par une étape de préfaisabilité pour évaluer la viabilité et le respect des conditions minimales avant les premiers engagements financiers. Des études de faisabilité lui font suite, avec des études techniques approfondies, avant la finalisation du projet. Enfin, l'établissement du montage administratif devant aboutir à l'obtention ou au refus d'un permis d'urbanisme. S'il s'agit d'un petit projet éolien, le montage sera moins lourd. Néanmoins, un permis d'urbanisme sera également nécessaire²⁰.

Un projet éolien en Wallonie nécessite la demande d'un permis unique comprenant le permis d'urbanisme et le permis d'environnement nécessaires au développement du projet²¹. L'article D.IV.14 du CoDT²² prévoit que la demande de permis unique est introduite auprès de la commune dans laquelle l'éolienne est implantée et qu'il revient au collège communal de statuer sur cette demande. L'article D.IV.22 du CoDT précise dans quels cas le permis d'urbanisme est délivré par le Fonctionnaire délégué et non par le Collège, dont notamment pour les projets d'intérêt général liés à l'énergie renouvelable telle qu'une éolienne ou un parc éolien.

En outre, en ce qui concerne les projets d'implantation d'éoliennes d'une puissance de 3 MW ou plus, il est nécessaire de procéder, préalablement à la demande de permis, à une réunion d'information ainsi qu'à une étude d'incidences sur l'environnement. Lorsque le projet est soumis à une étude d'incidences, il fait l'objet d'une enquête publique. Les riverains peuvent prendre connaissance durant 30 jours des pièces du dossier constitué pour demander l'obtention du permis. Pendant ce laps de temps, ils ont l'occasion d'introduire leurs réclamations et objections auprès de la commune. Enfin, le permis, s'il est octroyé, est valable durant 30 ans. A la suite de l'obtention du permis unique, l'éolienne peut être construite et exploitée²³.

¹⁹ « Concevoir l'installation d'une éolienne », *Energieplus-lesite.be*, disponible sur <https://energiepluslesite.be/concevoir/eolien/concevoir-l-installation-d-une-eolienne>, *s.d.*, (consulté le 10 mai 2023) ; « Le développement éolien en Wallonie », *Energie.wallonie.be*, *op.cit.* ; « Le point sur les règles urbanistiques et environnementales relatives à l'implantation d'éoliennes en région wallonne », *Lexology.com*, disponible sur <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=7f9830d6-0c9d-44b7-be11-6c956b27e9be>, *s.d.*, (consulté le 10 mai 2023).

²⁰ « Concevoir l'installation d'une éolienne », *Energieplus-lesite.be*, *op.cit.*.

²¹ « Le développement éolien en Wallonie », *Energie.wallonie.be*, *op.cit.*.

²² Code de Développement territorial, *Service public de Wallonie*, *op.cit.*, art. D.IV.14.

²³ « Procédure et chronologie », *Parceolienmabompre.be*, disponible sur <https://www.parceolienmabompre.be/procedure-et-chronologie>, (consulté le 10 mai 2023). « Des éoliennes en Région wallonne », *Energie.wallonie.be*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/des-eoliennes-en-region-wallonne.PDF?IDR=1013>, (consulté le 10 mai 2023).

III. RÉFORME DU CODE CIVIL

La loi du 13 avril 2019 portant création d'un Code civil²⁴, entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2020, annonce la création d'un Code civil. Par conséquent, le Code civil du 21 mars 1804 devient « l'ancien Code civil ». Le nouveau Code civil est composé de dix livres. Il est évoqué ici les Livres qui nous sont pertinents pour les développements faisant l'objet de ce travail, entre autres, le Livre 3 portant sur les biens et le Livre 5 concernant les obligations²⁵.

A. Livre 3 du Code civil

La loi du 4 février 2020 insère le Livre 3 dans le Code civil. La plupart des dispositions de ce Livre sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2021.²⁶ En ce qui concerne les dispositions relatives à la publicité immobilière, en particulier l'article 3.30 §1^{er}, 3^o, 5^o, 7^o et le §2, alinéa 2, l'entrée en vigueur a été différée au 1^{er} juillet 2022.²⁷ Les nouveautés apportées par ce Livre s'applique aux droits réels constitués après son entrée en vigueur. De ce fait, deux régimes coexistent. Lorsqu'un contrat constituant un droit réel est conclu avant l'entrée en vigueur du nouveau Livre 3 du Code civil, les anciennes dispositions s'y appliquent. Cependant, les parties peuvent s'accorder à soumettre leur contrat aux nouvelles dispositions lorsqu'elles entrent en vigueur. En effet, en vertu de l'article 3.1 du Code civil, les dispositions du Livre 3 sont supplétives sauf pour ce qui concerne les définitions ou lorsque la loi s'y oppose. Il est important de remarquer que l'article 38 de la loi du 4 février 2020 énonce à l'égard du droit de superficie un régime transitoire spécifique. Effectivement, un contrat qui constitue un droit de superficie ou qui déroge à l'accession verticale, conclu avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 février 2020, qui respecte les conditions de l'article 3.180, alinéa 2, 2^o, du Code civil, constitue un droit de superficie perpétuel dans le cas où il ne spécifie pas sa durée ou s'il est conclu pour une durée illimitée. Par contre, ce contrat est valable pour la durée prévue dans celui-ci s'il est conclu pour une durée supérieure à 50 ans mais que celle-ci ne dépasse pas la durée prévue par l'article 3.180, alinéa 1, du Code civil²⁸. En outre, le Livre 3 a intégré le droit

²⁴ Loi du 13 avril 2019 portant sur la création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *M.B.*, 14 mai 2019.

²⁵ S. BOUFLETTE, V. DEFRAITEUR, N. GOFFLOT, E. JADOUL, B. PIRLET, R. POPA, C. ROUSSIEAU et A. SALVE, in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, J-F. ROMAIN, et V. SAGAERT, *Le nouveau droit des biens*, LARCIER, 2020, pp. 4-5 ; Loi du 13 avril 2019 portant sur la création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve », *ibid.*, art. 2.

²⁶ Loi du 4 février 2020 portant sur le livre 3 " Les biens " du Code civil, *M.B.*, 17 mar. 2020, art. 39.

²⁷ Loi du 4 février 2020 portant sur le livre 3 " Les biens " du Code civil, *ibid.*, art. 40.

²⁸ Loi du 4 février 2020 portant sur le livre 3 " Les biens " du Code civil, *ibid.*, art. 37 et art. 38 ; S. BOUFLETTE, V. DEFRAITEUR, N. GOFFLOT, E. JADOUL, B. PIRLET, R. POPA, C. ROUSSIEAU et A. SALVE, in P. LECOCQ, I. DURANT, N. BERNARD, B. MICHAUX, J-F. ROMAIN, et V. SAGAERT, *Le nouveau droit des biens, op.cit.*, pp.4-5 et p.21 ; «le droit de superficie et le droit d'emphytéose au regard du nouveau code civil », *Barreau de liege-huy.be*, disponible sur <https://barreaudeliege-huy.be/fr/actualites/le-droit-de-superficie-et-le-droit-demphyteose-au-regard-du-nouveau-code-civil> , s.d., (consulté le 10 mai 2023).

de superficie dans le Code civil. Auparavant, ce droit était régi par la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie²⁹.

B. Livre 5 du Code civil

L'insertion dans le Code civil du Livre 5 concernant les obligations a été effectuée par la loi du 28 avril 2022³⁰, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Les nouveautés apportées par ce Livre sont applicables aux contrats ou actes juridiques accomplis dès la date d'entrée en vigueur de cette loi. L'article 5.3 du Code civil prévoit que les dispositions du Livre 5 sont supplétives sauf lorsqu'il résulte du texte ou de la portée de ces dispositions qu'elles sont impératives ou d'ordre public. Au niveau du contenu, la réforme ne révolutionne pas le droit des obligations mais elle le rend plus accessible en améliorant la lisibilité de la matière³¹.

IV. CONTRAT DE SUPERFICIE

Il est plus avantageux pour une entreprise d'éoliennes de conclure un contrat avec le propriétaire pour construire celle-ci que de faire l'acquisition du terrain. L'entreprise préfère les propriétaires de fonds agricoles, car cela permet une implantation dans un espace éloigné des habitations, ce qui réduit l'opposition des riverains pour des motifs de nuisances sonores, visuelles ou de l'ombre engendrée.

Pour les propriétaires du fonds, l'intérêt de ces contrats consiste principalement en l'obtention d'une indemnité durant la durée d'exploitation. Actuellement, les indemnités versées sont de plus en plus élevées du fait que les emplacements pouvant les accueillir se raréfient.

Les promoteurs éoliens ont tendance à privilégier l'obtention d'un droit de superficie sur le terrain d'un tiers, et vouloir conclure ce type de contrat avec le propriétaire du terrain. De ce fait, il va être analysé la notion de superficie ainsi que d'accession. Ce contrat est conclu sous certaines conditions suspensives ou résolutoires, qui vont être développées.

²⁹ « Le livre 3 'les biens' du nouveau code civil entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2021 », *WoltersKluwer.be*, disponible sur <https://www.wolterskluwer.com/fr-be/expert-insights/the-book-3-the-goods-of-the-new-civil-code-will-come-into-force-on-september-1st-2021>, s.d., (consulté le 10 mai 2023)

³⁰ Loi du 28 avril 2022 portant le Livre 5 « Les obligations », *M.B.*, 01 Jul. 2022.

³¹ B.KOHL et P.WERY, *Le nouveau droit des obligations*, Anthemis, 2022, p. 10, p. 17 et p. 42 ; *Chronique de législation en droit privé*, *Journal des Tribunaux*, (1^{er} janvier - 30 juin 2022) (première partie), p. 826, disponible sur : (<https://www.jurisquare.be/fr/journal/jt/2022-41/chronique-de-legislation-en-droit-prive-1-er-janvier-30-juin-2022-premiere-partie/index.html> - page/826), s.d., (consulté le 11 mai 2023).

A. Superficie

Le droit de superficie était régi par une loi du 10 janvier 1824³². Il est désormais inséré dans le Livre 3 du Code civil. Le droit de superficie est un droit réel d'usage. La personne à qui est octroyée la titularité de ce droit réel est appelée le « superficiaire » tandis que la personne qui le confère est le « tréfoncier ». La loi du 10 janvier 1824 définit le droit de superficie comme étant « un droit réel, qui consiste à posséder des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui »³³. De ce fait, un tel droit permet de démembrement la propriété. Le titulaire du droit, pendant la durée de celui-ci, devient propriétaire des ouvrages réalisés sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui. Ainsi, lorsqu'il est octroyé un droit de superficie à un promoteur éolien, ce dernier devient propriétaire des éoliennes qu'il implante sur le fonds faisant l'objet de son droit. La Cour de cassation dans son arrêt du 19 mai 1988³⁴ confirme que le droit de superficie entraîne la dissociation des propriétés. En effet, le tréfoncier reste propriétaire du sol tandis que le superficiaire a la propriété des constructions, plantations, et ouvrages qu'il a réalisés ou acquis par le droit de superficie. En outre, par son arrêt du 23 mai 2013³⁵, la Cour de cassation affirme que le droit de superficie porte également sur les constructions, ouvrages ou plantations futures. De plus, elle énonce une limite dans un arrêt du 13 septembre 2013³⁶ en indiquant qu'un droit réel ne peut pas porter sur un volume d'air. Néanmoins, avec l'entrée en vigueur du Livre 3, cela peut désormais être le cas.

Effectivement, quelques nouveautés se sont opérées en matière de superficie avec l'insertion du Livre 3 dans le Code civil. La réforme du droit des biens a inséré, dans la définition du droit de superficie, la notion de volume. Désormais la définition est la suivante : le droit de superficie « confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages et plantations »³⁷. En effet, au fil du temps, il a été considéré que le superficiaire bénéficiait d'un droit de propriété sur un volume. Il peut réaliser sur celui-ci des ouvrages et des plantations. Il s'agit d'un éloignement de l'idée de base existant lors de l'adoption de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie qui se référait à une surface³⁸.

En outre, le démembrement de la propriété est temporaire puisque le droit de superficie peut désormais être octroyé pour 99 ans maximum³⁹. Avant la réforme insérant le Livre 3 dans le Code civil, la durée de ce droit était de 50 ans⁴⁰. Néanmoins, qu'il s'agisse de l'ancien ou du

³² Loi du 10 jan 1824 sur le droit de superficie, *M.B.*, 10 jan. 1824.

³³ Loi du 10 jan 1824 sur le droit de superficie, *op.cit.*, art. 1.

³⁴ *Cass.*, 19 mai 1988, F-19880519-13 (7990), I, p. 1142

³⁵ *Cass.*, 23 mai 2013, *Pas.*, 2013, p. 1151.

³⁶ *Cass.*, 13 sept. 2013, *Pas.*, 2013, p. 1657.

³⁷ *C. civ.*, art. 3.177.

³⁸ S.BOUFLETTE, V.DEFRAITEUR, N.GOFFLOT, E.JADOUL, B.PIRLET, R.POPA, C.ROUSSIEAU et A.SALVE, *in* P.LECOCQ, I.DURANT, N.BERNARD, B.MICHAUX, J-F.ROMAIN, et V.SAGAERT, *Le nouveau droit des biens*, *op.cit.*, pp. 371-423.

³⁹ *C. civ.*, art. 3.180.

⁴⁰ Loi du 10 jan. 1824 sur le droit de superficie, *op.cit.*, art.4 ; S.BOUFLETTE, V.DEFRAITEUR, N.GOFFLOT, E.JADOUL, B.PIRLET, R.POPA, C.ROUSSIEAU et A.SALVE, *in* P.LECOCQ, I.DURANT, N.BERNARD, B.MICHAUX, J-F.ROMAIN, et V.SAGAERT, *Le nouveau droit des biens*, *op.cit.*, pp. 371-423.

nouveau régime, le droit de superficie peut être renouvelé. De plus, le Livre 3 prévoit la possibilité de constituer une superficie perpétuelle dans certains cas⁴¹.

En ce qui concerne les obligations relatives au droit de superficie, celles-ci sont énoncées à l'article 3.185 du Code civil. Cet article concerne les réparations qui doivent être prises en charge par les parties et règle la question de savoir qui supporte les charges et impositions relatives au fonds. Quant aux droits du superficiaire, l'article 2 de la loi du 10 janvier 1824 énonce que le superficiaire peut aliéner et hypothéquer le droit de superficie ainsi que constituer des servitudes sur les biens sur lesquels il détient ce droit, mais seulement pendant la jouissance de ce droit. C'est désormais à l'article 3.183 du Code civil. Cette disposition ajoute que, pour céder ou hypothéquer ses immeubles, le superficiaire doit simultanément céder ou hypothéquer son droit de superficie. D'autre part, l'article 5 de la loi précitée prévoit que le superficiaire peut démolir les constructions et les plantations qu'il a établies pendant la durée de son droit de superficie et doit remettre le fonds dans son pristin état. L'article 3.184 du Code civil est libellé différemment mais reprend cette idée en prévoyant que le titulaire du droit de superficie exerce, pendant la durée de son droit, les prérogatives de propriétaire. Il les exerce sur son volume et dans les limites des prérogatives détenues par le tréfoncier ainsi que sans porter atteinte à d'autres droits constitués sur le fonds.

En ce qui concerne la constitution et l'extinction du droit de superficie, celui-ci peut être constitué ou éteint à l'aide de mécanismes du droit commun. Néanmoins, il existe des modes spécifiques d'acquisition du droit de superficie. Il s'agit de la prescription acquisitive et de la superficie-conséquence, prévues par les articles 3.181 et 3.182 du Code civil. Ce dernier mode consiste en la naissance d'un droit de superficie suite à l'octroi d'un droit d'usage sur un immeuble qui permet d'effectuer des ouvrages ou plantations. Il existe également un mode d'extinction spécifique du droit de superficie, qui est la perte d'utilité⁴². La loi anciennement applicable au droit de superficie prévoit en son article 9 l'extinction de ce droit par confusion, destruction du fonds ou prescription acquisitive⁴³. Il est précisé à l'article 3.186 du Code civil que, lorsque les ouvrages ou plantations réalisés par le superficiaire disparaissent, cela n'a pas pour conséquence d'éteindre le droit de superficie. C'est une dérogation au droit des obligations. Il est opportun de régler cette hypothèse dans le contrat.

Pour rappel, les dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sont supplétives excepté celle sur la durée⁴⁴. De même, les dispositions du Livre 3 du Code civil sont supplétives à l'exception des définitions ou lorsque la loi le prévoit⁴⁵. En conséquence, les parties peuvent, par le biais d'une convention, déroger à celles-ci⁴⁶.

⁴¹ C. civ., art. 3.180.

⁴² C. civ., art. 3.187.

⁴³ Loi du 10 jan. 1824 sur le droit de superficie, *op.cit.*, art. 9.

⁴⁴ Loi du 10 jan. 1824 sur le droit de superficie, *op.cit.*, art. 8.

⁴⁵ C. civ., art. 3.1.

⁴⁶ S.BOUFLETTE, V.DEFRAITEUR, N.GOFFLOT, E.JADOUL, B.PIRLET, R.POPA, C.ROUSSIEAU et A.SALVE, *in* P.LECOCQ, I.DURANT, N.BERNARD, B.MICHAUX, J-F.ROMAIN, et V.SAGAERT, *Le nouveau droit des biens*, *op.cit.*, pp. 371-423.

B. Accession et indemnisation

Lorsqu'une entreprise souhaite construire des éoliennes sur le terrain d'autrui par la conclusion d'un contrat de superficie, les parties à cette convention doivent avoir conscience de la notion d'accession.

L'accession peut être de deux types. D'une part, il existe l'accession artificielle qui est la résultante du fait de l'homme et d'autre part, l'accession naturelle qui résulte du fait de la nature. En ce qui concerne la construction d'éoliennes, il est question d'accession artificielle immobilière. Elle était prévue par l'article 553 de l'ancien Code civil⁴⁷ et désormais par l'article 3.64 du Code civil⁴⁸. Cette dernière disposition instaure une présomption que les ouvrages et plantations qui sont incorporés au fonds appartiennent au propriétaire du fond. Néanmoins, cette présomption est réfragable. Il est possible de la renverser dans un acte juridique, tel que dans un contrat de superficie.

Dès lors, l'entreprise désirent implanter des éoliennes conclut avec le propriétaire du fonds un contrat de superficie afin de mettre en échec la présomption de l'article 3.64 du Code civil relative à l'accession immobilière et de reporter le mécanisme de l'accession pendant toute la durée du droit. La superficie est une dérogation au principe d'accession puisque le superficiaire est propriétaire des ouvrages et plantations qu'il réalise sur le fonds sur lequel il détient son droit. De ce fait, le promoteur ayant conclu un contrat de superficie devient propriétaire des éoliennes érigées sur le fonds du tréfoncier. En outre, il convient de remarquer que la conclusion d'un contrat dans lequel figure une clause de renonciation à l'accession, a pour effet que cette clause constitue un droit de superficie. C'est notamment ce qui ressort des arrêts du 13 mai 1970⁴⁹ et du 19 mai 1988⁵⁰ de la Cour de cassation. La renonciation à l'accession demeure possible avec l'entrée en vigueur du nouveau Code civil.

Toutefois, lorsque le droit de superficie prend fin, les constructions, ouvrages ou plantations réalisés sur le terrain par le superficiaire deviennent la propriété du tréfoncier. Par conséquent, le propriétaire du fonds devient, par l'extinction du droit réel, propriétaire des éoliennes implantées. Il est mis un terme à la division horizontale de la propriété et le mécanisme de l'accession s'opère. L'article 6 de la loi du 10 janvier 1824 énonce que le tréfoncier doit rembourser la valeur actuelle des constructions, ouvrages ou plantations au superficiaire. Le titulaire du droit de superficie détient un droit de rétention jusqu'à ce que ce remboursement soit effectué⁵¹. Le Livre 3 du Code civil introduit des nouveautés quant à l'indemnité versées. Il prévoit que le tréfoncier indemnise le superficiaire pour les ouvrages et plantations réalisés, sur base de l'enrichissement injustifié. Il est également prévu que le superficiaire détient un droit de rétention sur le volume jusqu'au paiement de l'indemnité. De plus, s'il y a eu une transmission universelle, à titre universel ou une cession du droit du

⁴⁷ *anc. C. civ.*, art. 553.

⁴⁸ *C. civ.*, art. 3.64.

⁴⁹ *Cass.*, 13 mai 1970, *Pas.*, 1970, I, p. 801.

⁵⁰ *Cass.*, 19 mai 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 1235.

⁵¹ Loi du 10 jan. 1824 sur le droit de superficie, *op.cit.*, art. 6.

tréfoncier, l'ayant cause devient débiteur de l'obligation d'indemnisation⁵². De ce fait, cet article prévoit que l'indemnisation porte sur les ouvrages et sur les plantations réalisés. De plus, le fait que cela soit basé sur l'enrichissement injustifié rend le régime moins simple que ce que prévoyait l'article 6 de la loi de 1824. Effectivement, il faut déterminer l'appauvrissement du superficiaire ainsi que l'enrichissement du tréfoncier, afin de retenir le plus faible de ces montants, ce qui engendre une incertitude. Néanmoins, les parties peuvent prévoir les différentes modalités d'indemnisation puisque c'est supplétif⁵³.

Par conséquent, qu'il s'agisse de l'application de l'ancien ou du nouveau droit, il est essentiel de prévoir dans le contrat de superficie, conclut en vue de l'implantation d'éoliennes sur le terrain d'autrui, ce qu'il advient des constructions lorsque le droit de superficie prend fin. Il convient d'apporter une attention particulière dans ce contrat au démantèlement des éoliennes. Effectivement, lorsque le droit de superficie arrive à son terme, le tréfoncier devient propriétaire des éoliennes construites sur son terrain, par le biais du principe de l'accession. Si les parties ne prévoient pas de clauses mettant à la charge de l'entreprise ayant implanté les éoliennes, le démantèlement de celles-ci, le propriétaire du fonds devient propriétaire des éoliennes et des charges qui y sont liées, dont les coûts de démantèlement. En conséquence, il faut prévoir dans le contrat entre l'entreprise désirant implanter des éoliennes et le propriétaire du fonds une clause mettant le démantèlement à la charge de l'exploitant d'éoliennes pour que le propriétaire du fonds n'ait pas à supporter ce coût. Le décret du 25 février 2021 portant des conditions sectorielles relatives aux parcs éoliens d'une puissance totale égale ou supérieures à 0,5 MW ⁵⁴ prévoit que le démantèlement est obligatoire. Il peut être remarqué que le Cadre de Référence de 2013 énonce que le démantèlement et la remise en état du site sont à effectuer par l'exploitant d'éoliennes. Cependant, il n'a pas de valeur réglementaire⁵⁵.

Il est important de relever que même s'il est prévu dans le contrat que le démantèlement est à charge de l'exploitant, en cas de faillite de ce dernier, le coût du démantèlement est à prendre en charge par le propriétaire du fonds. Il arrive aussi que des entreprises n'aient pas la capacité financière pour faire face au démantèlement et se mettent en faillite, laissant au propriétaire du fonds le coût du démantèlement. Cependant, afin de garantir une remise en état du site dans le cas où l'exploitant tomberait en faillite, le permis d'implantation impose à l'exploitant le dépôt d'une caution ou d'une garantie bancaire, au profit de l'Administration

⁵² C. civ., art. 3.188.

⁵³ S.BOUFLETTE, V.DEFRAITEUR, N.GOFFLOT, E.JADOUL, B.PIRLET, R.POPA, C.ROUSSIEAU et A.SALVE, in P.LECOQ, I.DURANT, N.BERNARD, B.MICHAUX, J-F.ROMAIN, et V.SAGAERT, *Le nouveau droit des biens* op.cit., pp. 371-423.

L.BELLINCK et A.BROHEZ, *Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens*, Wolters Kluwer, 2022, p.210.

⁵⁴ 25 Février 2021 - Arrêté du Gouvernement wallon portant conditions sectorielles relatives aux parcs d'éoliennes d'une puissance totale supérieure ou égale à 0,5 MW et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol, *M.B.*, 27 avr. 2021.

⁵⁵ « Cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en région wallonne », *Energie.wallonie.be, op.cit.*, p.4. « Le développement éolien en Wallonie », *Energie.wallonie.be, op.cit.*, p.52.

régionale wallonne. Toutefois, le montant de la caution ou de la garantie bancaire peut être insuffisant, dans ce cas, il revient alors au propriétaire du fonds de supporter le coût restant⁵⁶.

Il peut être remarqué qu'afin d'éviter le démantèlement, le propriétaire du fonds soit poussé à renouveler le droit de superficie ou à conférer un nouveau droit de superficie permettant de poursuivre l'exploitation.⁵⁷

C. Condition résolutoire et condition suspensive

Il est important de prévoir des conditions résolutoires et suspensives dans le contrat liant l'entreprise et le propriétaire du fonds sachant que diverses autorisations sont nécessaires à la construction d'éoliennes. La non-obtention de ces autorisations ne permet pas d'implanter les éoliennes et rend donc le contrat de superficie inutile. Ainsi, il est conseillé de conditionner l'application du contrat à l'obtention des autorisations requises.

Un autre exemple est la nécessité, pour l'entreprise d'éoliennes, d'obtenir des servitudes. Effectivement, des servitudes sont nécessaires, notamment en sous-sol pour le passage des câbles transportant l'énergie, en surface pour pouvoir accéder à la construction à l'aide d'un véhicule afin d'assurer la maintenance des éoliennes et en surplomb pour le survol des différentes pâles des éoliennes. Dans l'hypothèse fréquente où le propriétaire du fonds a conclu un bail à ferme sur le reste de son terrain, les servitudes peuvent empiéter sur celui-ci. De ce fait, le bailleur doit s'assurer de l'accord du preneur du bail pour l'octroi de servitudes sur le fonds qu'il loue. L'entreprise d'éoliennes doit s'informer quant à l'existence d'un contrat de bail car le bail enregistré lui est opposable. Par conséquent, il est conseillé d'introduire une condition dans le contrat de superficie afin de ne pas être tenu par celui-ci en cas de refus de la part du fermier de constituer les servitudes nécessaires.

Au vu de la nécessité de prévoir des conditions dans le contrat, les notions de condition résolutoire et de condition suspensive ainsi que les dispositions communes à celles-ci vont être développées.

⁵⁶ « Des éoliennes sur votre terrain ? Attention aux ennuis ! », *Contrepoint.org*, disponible sur : <https://www.contrepoints.org/2018/05/13/316039-des-eoliennes-sur-votre-terrain-attention-aux-ennuis>, (consulté le 11 mai 2023) ; « Démantèlement des éoliennes, un péril financier, Les promoteurs ne peuvent pas faire face à leurs responsabilités », *ventdesnoues.org*, disponible sur : <https://www.ventdesnoues.org/2021/04/13/demantelement-des-eoliennes-un-peril-financier-les-promoteurs-ne-peuvent-pas-faire-face-a-leurs-responsabilites-fed/>, s.d., (consulté le 11 mai 2023).

⁵⁷ Carlo Di Antonio, « Le démantèlement des éoliennes », 668 (2016-2017) 1, disponible sur <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&iddoc=77904>, s.d., (consulté le 10 mai 2023).

1. Condition résolutoire

a) Définition

Une condition résolutoire est un évènement extérieur à l'obligation dont il n'est pas certain qu'il se réalisera à l'avenir. Lorsqu'il se produit, cela entraîne la résolution de l'obligation⁵⁸. Cette condition n'entraîne pas la résiliation de l'obligation mais la résolution de l'obligation. L'article 5.139 du Code civil utilise le terme « extinction ». Tout type de contrat peut en contenir ainsi que les actes unilatéraux et diverses obligations peuvent être soumises à une condition résolutoire. Il arrive, cependant, que des lois interdisent certaines conditions résolutoires. Il y a une période d'attente, durant laquelle l'obligation existe et est exigible. Ensuite, la condition résolutoire soit se réalise soit est défailante⁵⁹.

b) Période d'attente

La période d'attente est la période avant la réalisation ou la défaillance de la condition. Durant cette période, les parties ne peuvent pas poser d'actes portant atteinte aux droits dont bénéficie une partie dans l'hypothèse où la condition résolutoire se réaliserait⁶⁰. En outre, si la condition résolutoire se réalise et que des actes de disposition ou des actes anormaux d'administration ont été posés par le créancier de l'obligation pendant la période d'attente, ils ne sont pas opposables au débiteur de l'obligation sauf dans le cas où le créancier a conféré de bonne foi des droits à un tiers⁶¹. Par exemple, dans le cas où un contrat de superficie est conclu sous condition résolutoire de l'octroi des autorisations nécessaires, si celles-ci ne sont pas obtenues et que l'entreprise, au moment où la condition est pendante, cède à un tiers des droits sur le fonds faisant l'objet du droit de superficie, ces droits sont inopposables au propriétaire du fonds, excepté si le tiers est de bonne foi.

Signalons que sont permis les actes de conservation posés par les parties durant la période d'attente pour conserver les droits dont elles bénéficieront si la condition se réalise⁶². De ce fait, si le créancier de l'obligation conditionnée en a posé pendant cette période, ils subsistent⁶³.

⁵⁸ *Anc. C. civ.*, art. 1183.

⁵⁹ P. WERY, *Droit des obligations*, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, Larcier, 2016, pp. 335-384 ; S.STIJNS en I. SAMOY, *Verbintenissenrecht*, Die Keure, 2020, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens) recht*, Intersentia, 2017, p. 55 ; C.BIQUET, *Théorie générale des obligations*, troisième partie, Presse Universitaire de Liège, pp. 108-116.

⁶⁰ *C. civ.*, art. 5.146.

⁶¹ *C. civ.*, art. 5.146.

⁶² *C. civ.*, art. 5.146, 3° ; *anc. C. civ.*, art. 1180.

⁶³ P.WERY, *Droit des obligations*, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, *op.cit.*, pp.335-384 ; S.STIJNS en I. SAMOY, *Verbintenissenrecht*, *op.cit.*, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens) recht*, *op.cit.*, p. 55 ; C.BIQUET, *Théorie générale des obligations*, troisième partie, *op.cit.*, pp. 108-116.

c) Défaillance et réalisation de la condition

Lorsqu'il est question de la défaillance de la condition résolutoire, c'est-à-dire lorsque celle-ci ne s'est pas réalisée, l'obligation est consolidée. Sa défaillance « rend l'obligation pure et simple pour l'avenir »⁶⁴.

Lorsque la condition résolutoire se réalise, cela entraîne l'extinction de l'obligation conditionnée. La résolution s'opère de plein droit, c'est-à-dire dès que l'évènement mis sous condition se produit. La réalisation de la condition produit ses effets pour l'avenir et entraîne des restitutions réciproques entre les parties⁶⁵.

À l'égard des effets de la condition qui se réalise de plein droit, il existe une dérogation lorsqu'il s'agit d'une condition potestative. Effectivement, dans cette hypothèse, la condition s'opère à la suite d'une décision de la partie au bénéfice de laquelle elle est stipulée. Celle-ci doit notifier sa décision.

En ce qui concerne les restitutions réciproques des parties, elles restituent ce qu'elles ont reçu l'une de l'autre. La Cour de cassation a confirmé, dans un arrêt du 24 janvier 2011⁶⁶, que les restitutions ont lieu en nature, sauf si cela n'est pas possible. Dans ce cas, elles ont lieu par équivalent. En outre, par cet arrêt, la Cour affirme que les actes accomplis par le débiteur de l'obligation conditionnée sont caducs lorsque la condition s'accomplit⁶⁷.

2. Condition suspensive

a) Définition et obligations du contrat

Il est également possible d'insérer dans le contrat une condition suspensive. Il s'agit d'un évènement, externe à l'obligation, dont il n'est pas certain qu'il se réalise à l'avenir mais si tel est le cas, cela entraîne la suspension de l'exigibilité de l'obligation⁶⁸. Par exemple, le contrat de vente d'un terrain peut être conditionné par le non-exercice du droit de préemption du preneur du bail à ferme. Il importe de remarquer que ce n'est pas l'engagement qui est suspendu mais l'exigibilité de celui-ci. La Cour de cassation a considéré, en 1933⁶⁹, que le contrat sous condition n'existe que lorsque la condition se réalise, ce qui a été critiqué par la doctrine. Elle a ensuite effectué un revirement de jurisprudence en 1981⁷⁰ en déclarant que la convention existe lorsque la condition est pendante et fait naître des droits et obligations à

⁶⁴ C. civ., art. 5.148.

⁶⁵ C. civ., art.5.147,.

⁶⁶ Cass., 24 jan. 2011, *Pas.*, 2011, p. 248.

⁶⁷ P.WERY, *Droit des obligations*, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, *op.cit.*, pp. 335-384 ; S.STIJNS en I. SAMOY, *Verbintenissenrecht*, *op.cit.*, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens) recht*, *op.cit.*, p. 55 ;

C. BIQUET, *Théorie générale des obligations*, troisième partie, *op.cit.*, pp. 108-116.

⁶⁸ C. civ., art. 5.139 ; *anc. C. civ.*, art. 1181.

⁶⁹ Cass., 9 fév. 1933, *Pas.*, 1933, I, p. 103.

⁷⁰ Cass., 5 juin 1981, *R.C.J.B.*, 1981, p. 199.

l'égard des parties. En outre, dans un arrêt du 8 décembre 2003 ⁷¹, la Cour a affirmé l'existence de droit se trouvant sous condition même si l'exécution de l'obligation sous condition est suspendue. L'exécution de l'obligation sous condition est suspendue, ce qui ne permet pas au créancier de celle-ci d'en exiger son exécution. Toutefois, il peut exiger l'exécution des obligations qui ne sont pas suspendues. En effet, les parties doivent respecter les obligations du contrat qui ne sont pas suspendues. En cas de non-respect de celles-ci, elles sont en état d'inexécution contractuelle et seront sanctionnées, même si la condition suspensive ne se réalise pas.⁷².

b) Période d'attente et réalisation de la condition

Lorsque la condition suspensive se réalise, l'obligation qui est conditionnée doit également être respectée. Le défaut du respect entraîne une inexécution fautive, pour laquelle il est possible de réclamer l'exécution en nature, des dommages et intérêts compensatoires, la résolution du contrat en justice et de se prévaloir des clauses contractuelles. La condition suspensive, si elle se réalise, produit ses effets pour l'avenir et de plein droit.

Durant la période d'attente de réalisation de la condition, si des actes de disposition ou des actes anormaux d'administration sont accomplis par le débiteur de l'obligation ou si une indisponibilité résultant d'une saisie ou d'une situation de concours affecte le patrimoine du débiteur, si la condition se réalise, ils sont inopposables au créancier obligationnel sous réserve de la bonne foi des tiers. De plus, durant la période d'attente, les parties doivent s'abstenir de poser des actes qui portent atteinte aux droits dont elles bénéficient si la condition se réalise⁷³. Néanmoins, les parties peuvent accomplir, durant cette période, des actes liés à la conservation des droits dont elles bénéficient en cas de réalisation de la condition⁷⁴.

Ce mécanisme d'inopposabilité permet de protéger le créancier de l'obligation contre des actes que le débiteur de l'obligation peut poser durant l'intervalle entre la conclusion de l'obligation sous condition et sa réalisation. Par exemple, si le propriétaire d'un fonds vend son terrain sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par le fermier, si pendant la période avant que la condition suspensive ne se réalise le propriétaire du fonds constitue un droit réel sur le terrain et que la condition suspensive se réalise, le terrain revient au créancier de l'obligation, c'est-à-dire à l'acheteur, libre de ce droit réel. Le tiers ne peut pas lui opposer son droit, sauf s'il est de bonne foi. Le tiers ne peut pas être de bonne foi dans l'hypothèse où une exigence de publicité est requise. De ce fait, le tiers n'est pas de bonne foi si la vente a été enregistrée.

⁷¹ Cass., 8 déc. 2003, Arr.Cass., 2003, p. 2266, somm. ; *Pas.*, 2003, p. 1984, somm ; R.G.D.C., 2004, p. 515.

⁷² P.WERY, *Droit des obligations*, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, op.cit. , pp. 335-384 ; S.STIJNS en I. SAMOY, *Verbintenissenrecht*, op.cit, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, *Privaat (vermogens) recht*, op.cit, p. 55 ; C.BIQUET, *Théorie générale des obligations*, troisième partie, op.cit., pp. 108-116.

⁷³ *C. civ.*, art. 5.146.

⁷⁴ *C. civ.*, art. 5.146, *ibid.* ; *anc C. civ.*, art. 1180..

En outre, si des actes de disposition ont été posés par le créancier de l'obligation conditionnée, la rétroactivité, par la réalisation de la condition suspensive, permet de valider ces actes puisqu'il est considéré comme étant propriétaire du bien depuis la conclusion du contrat. Par exemple, l'acquéreur d'un terrain sous une condition suspensive octroie sur celui-ci un droit réel, lorsque la condition suspensive se réalise, cela a pour conséquence de valider le droit réel concéder sur ce terrain.⁷⁵.

c) Condition défailante

Dans l'hypothèse où la condition suspensive est défailante, c'est-à-dire ne se réalise pas, l'obligation conditionnée est caduque pour l'avenir et ne doit pas être exécutée⁷⁶. Si cette condition affecte toutes les obligations du contrat ou une obligation essentielle de celui-ci, le contrat est caduc. Dans ce cas, le non-respect des obligations durant la période de suspension de l'obligation entraîne tout de même la responsabilité contractuelle du débiteur de ces obligations⁷⁷. Si le créancier de l'obligation conditionnée a posé des actes de disposition, ils ne sont pas validés et sont inopposables au débiteur de l'obligation conditionnée, excepté lorsqu'il y a un tiers de bonne foi. Tandis que les actes posés durant la période d'attente par le débiteur de l'obligation conditionnée sont validés. Dans notre exemple, si l'acquéreur du fonds cède des droits à un tiers sur le terrain et que la condition est défailante en raison de l'exercice par le fermier de son droit de préemption, ces droits sont inopposables au propriétaire du fonds sauf si le tiers est de bonne foi. Dans le cas où le créancier conditionnel, l'acquéreur du terrain, a payé avant la que la condition ne se réalise, il a une action en répétition de l'indu⁷⁸.

d) Exigences administratives

Il existe une multitude d'exigences qui entraîne un recours accru à l'insertion de conditions suspensives dans les contrats, notamment dans les contrats de vente immobilière. Elles peuvent être urbanistiques, environnementales ou énergétiques. Premièrement, l'exigence administrative peut être un élément qui conditionne la validité du contrat. Par exemple, il peut s'agir de l'octroi d'un permis de lotir. En effet, la vente d'un lot conclue sans avoir obtenu le permis de lotir est nulle⁷⁹. Deuxièmement, l'exigence administrative peut être une obligation contractuelle. Dès lors, le contrat est valablement formé et la formalité repose sur

⁷⁵ P.WERY, Droit des obligations, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, *op.cit.*, pp. 335-384 ; S.STIJNS en I. SAMOY, Verbintenissenrecht, *op.cit.*, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, Privaat (vermogens) recht, *op.cit.*, p. 55 ; C.BIQUET, Théorie générale des obligations, troisième partie, *op.cit.*, pp. 108-116.

⁷⁶ C. civ., art. 5.148.

⁷⁷ Cass, 5 juin 1981, *op.cit.*.

⁷⁸ P.WERY, Droit des obligations, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, *op.cit.*, pp. 335-384 ; S.STIJNS en I. SAMOY, Verbintenissenrecht, *op.cit.*, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, Privaat (vermogens) recht, *op.cit.*, p. 55 ; C.BIQUET, Théorie générale des obligations, troisième partie, *op.cit.*, pp. 108-116.

⁷⁹ Cass, 24 fév. 2011, *Pas.*, 2011, p. 645.

une des parties. Par exemple, c'est le cas d'obtention du certificat de performance énergétique. Troisièmement, l'exigence administrative peut être étrangère au contrat. En effet, elle peut ne pas conditionner sa forme et ne pas être une obligation pour l'une des parties. Il est possible que la catégorie à laquelle appartient l'exigence administrative dépende des circonstances. Ainsi, lorsqu'un permis d'urbanisme permet la réalisation d'une activité étrangère au contrat, elle relève de la troisième catégorie. Alors que si elle est nécessaire à la conclusion du contrat, elle relèvera de la première catégorie. Par exemple, lorsqu'un contrat de superficie est conclu, pour l'implantation d'éoliennes, sous condition suspensive de l'octroi du permis unique⁸⁰.

e) Aliénation d'un bien qui fait l'objet d'un droit de préemption

L'article D.VI.32 du Code de développement rural dispose qu'une convention qui prévoit l'aliénation d'un bien qui fait l'objet d'un droit de préemption est réputée être affectée d'une condition suspensive du non-exercice du droit de préemption. En matière de bail à ferme, le fermier a un droit de préemption⁸¹. Par conséquent, le contrat aliénant un fonds faisant l'objet d'un bail à ferme est conclu sous condition suspensive.

3. Dispositions communes

Les deux types de conditions étaient régies par les articles 1168 à 1184 de l'ancien Code civil et, désormais, le sont par les articles 5.138 à 5.148 du Code civil. En outre, les articles 2279 et 2265 de l'ancien Code civil protègent les droits des tiers de bonne foi. Le livre 5 « Les obligations » a été inséré dans le Code civil et est entré en vigueur le 1er janvier 2023. Il a apporté diverses nouveautés. Il a notamment consacré un titre sur les règles s'appliquant à toutes obligations, dont les obligations conditionnelles, aux articles 5.138 à 5.148 du Code civil⁸². Il va être analysé les dispositions communes aux obligations conditionnelles.

La condition doit porter sur un événement futur, extrinsèque à l'obligation et dont la réalisation n'est pas certaine⁸³. L'incertitude doit exister au moment où l'obligation naît et la condition ne peut pas être l'exécution ou l'inexécution d'une obligation née du même contrat⁸⁴. En outre, la condition doit porter sur une chose impossible ou illicite. D'une part, la condition est impossible lorsqu'elle concerne un événement qui ne peut pas se réaliser. L'impossibilité s'apprécie au moment de la conclusion du contrat. D'autre part, elle est illicite lorsqu'elle viole l'ordre public, les bonnes mœurs ou les dispositions de nature impérative. Il

⁸⁰ B.KOHL et F.ONCLIN, « Exigences administratives et condition suspensive dans la vente immobilière », *Revue Critique de Jurisprudence Belge*, 1^{er} trim 2014, p.32, disponible sur <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/165976/1/Kohl-Onclin.RCJB%282014%29.pdf>.

⁸¹ Loi du 04 nov 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 nov.1969, art. 47.

⁸² « Chronique de législation en droit privé », *Journal des tribunaux*, Larcier, 1 jan. - 30 juin 2022, (1ere partie), p.826, disponible sur (<https://www.jurisquare.be/fr/journal/jt/2022-41/chronique-de-legislation-en-droit-prive-1-er-janvier-30-juin-2022-premiere-partie/index.html - page/826>), consulté le 10 mai 2023.

⁸³ *C. civ.*, art. 5.139 - 5.141; *anc. C. civ.*, art. 1168.

⁸⁴ *C. civ.*, art. 5.141.

Il y a une nouveauté dans le nouveau Code civil à cet égard. L'ancien Code civil prévoyait qu'en cas de non-respect du caractère licite ou possible de l'objet de la condition, il y avait nullité de l'obligation voire celle du contrat dans certains cas. Seule la condition était nulle si elle était accessoire au contrat alors que toute la convention était nulle si les parties n'avaient pas consenti en cas de non-réalisation de la condition. Désormais, le nouveau Code civil érige un régime pour la condition impossible et un autre pour celui de la condition illicite. Cette dernière est régie par le régime général de nullité et la nullité peut être partielle. De ce fait, ce qui était prévu à cet égard dans l'ancien Code civil reste d'application. Tandis que la condition impossible est régie par l'article 5.140 alinéa 2 du Code civil. Dorénavant, celle-ci ne peut plus engendrer la nullité de toute la convention, ce qui déroge à ce qui était prévu en cas d'indivisibilité sous l'ancien Code civil. La condition impossible est assimilée à une condition qui a défailli dès l'origine.

De plus, les conditions ont une origine légale ou volontaire. Généralement, les parties prévoient qu'une ou plusieurs obligations du contrat soi(en)t affectées d'une condition. Elle peut être expresse ou tacite, pour autant qu'il est certain qu'elle résulte de la volonté des parties⁸⁵. Il n'y a pas d'exigence de forme, sauf dans quelques rares cas prévus par la loi. En outre, la condition peut porter sur la réalisation d'un événement, la condition est alors positive, ou l'absence de réalisation d'un événement, la condition est alors négative.

Lorsque l'évènement mis sous condition, suspensive ou résolutoire, se réalise, les effets de la condition se produisent de plein droit et pour l'avenir⁸⁶. La réalisation de la condition résolutoire entraîne l'extinction de l'obligation. Tandis que la réalisation de la condition suspensive entraîne l'exigibilité de l'obligation. Il peut être remarqué un changement, à la suite l'insertion du Livre 5 dans le Code civil, au niveau de l'effet rétroactif qui était attaché à l'obligation conditionnelle. L'article 5.147 du Code civil ne prévoit pas d'effet rétroactif lorsque la condition se réalise. Ce qui diffère de l'effet rétroactif en cas de réalisation de la convention qui trouvait à s'appliquer avant l'entrée en vigueur du Livre 5. En raison de cette nouveauté, l'article 5.146 va insérer, en son paragraphe deux, un nouveau mécanisme pour continuer à assurer la protection du créancier obligationnel. Son paragraphe trois, prévoit une application mutatis mutandis de ce mécanisme en cas de condition résolutoire. Ainsi, on protège, dans ce cas, le débiteur obligationnel. Il peut être relevé que les effets pratiques de cette nouveauté sont assez limités. En outre, l'article 5.147 du Code civil est supplétif ce qui signifie que les parties peuvent prévoir un effet rétroactif⁸⁷.

De surplus, la condition peut être considérée comme réalisée lorsqu'une partie empêche sa réalisation par sa faute⁸⁸. Néanmoins, elle peut prouver que, même sans empêcher la réalisation de la condition, elle ne se serait pas réalisée. A l'inverse, si une partie provoque, par sa faute, la réalisation de la condition, elle pourra être considérée comme défaillante⁸⁹. L'ancien Code civil ne prévoyait l'empêchement fautif que dans le cas d'une condition

⁸⁵ C. civ., art. 5.142.

⁸⁶ C. civ., art. 5.147.

⁸⁷ B.KOHL et P.WERY, *Le nouveau droit des obligations, op.cit.*, p.26, pp.366-367, p.372.

⁸⁸ C. civ., art. 5.144 ; *anc. C. civ.*, art. 1178.

⁸⁹ C. civ., art. 5.144.

suspensive mais, dorénavant, l'article 5.144 du Code civil a consacré que c'était applicable en cas de condition résolutoire en insérant cette règle dans les dispositions communes aux obligations conditionnelles.

Au niveau de la renonciation, seule la partie au profit de laquelle la condition a été convenue peut renoncer, de manière unilatérale, à la réalisation de cette condition lorsque celle-ci est pendante⁹⁰.

De plus, un même évènement peut faire l'objet d'une condition résolutoire ou d'une condition suspensive. Dès lors, il faut voir ce qui est le plus opportun de prévoir selon les intérêts des parties. Ces deux types de condition se différencient sur plusieurs points : les conditions purement potestatives ne sont permises que pour les conditions résolutoires, le régime fiscal diffère en cas de vente immobilière selon que cela s'effectue sous condition résolutoire ou suspensive et la condition résolutoire anéanti les actes accomplis par les parties dans l'intervalle de temps tandis que la condition suspensive donne plein effet aux droits convenus sous condition.

Enfin, il peut être prévu de conditionner la conclusion d'un contrat à l'acceptation d'un tiers. Par exemple, un contrat de superficie peut être conclu sous condition de l'acceptation d'un tiers d'octroyer les servitudes nécessaires à l'implantation d'éoliennes⁹¹.

V. VENTE DU TERRAIN

La construction d'éoliennes prend plusieurs années, or la situation des cocontractants peut évoluer. Par exemple, la cession de terres peut se produire. Dès lors, il va être envisagé l'hypothèse de la vente d'un fonds et des conséquences que cela peut engendrer sur les tiers détenant des droits sur celui-ci. Tout d'abord, le contrat de vente et certaines de ses particularités lorsqu'il concerne la vente d'un bien immeuble vont être évoqués. Ensuite, il va être développé la question de l'opposabilité à l'acquéreur des droits acquis par des tiers sur le fonds, notamment du droit de superficie conféré pour l'implantation d'éoliennes et du bail à ferme. Généralement, le droit de superficie octroyé pour l'implantation d'éoliennes sur un fonds agricole se situe à proximité de terres données en bail à ferme. Ainsi, la vente du fonds peut également concerner la parcelle sur laquelle ce type de bail est constitué. Au vu de certaines spécificités du bail à ferme, il a été considéré opportun de les aborder.

⁹⁰ C. civ., art. 5.145.

⁹¹ P.WERY, Droit des obligations, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations, *op.cit.*, pp. 335-384 S.STIJNS en I. SAMOY, Verbintenissenrecht, *op.cit.*, pp. 4-20 ; R. BARBAIX en N. CARETTE, Privaat (vermogens) recht, *op.cit.*, p.55 ; C.BIQUET, Théorie générale des obligations, troisième partie, *op.cit.*, pp. 108-116 ; B.KOHL et P.WERY, Le nouveau droit des obligations, *op.cit.*, pp.336-362.

A. Contrat de vente

Il va être énoncé certains principes, tel que le transfert de propriété et le transfert des risques, concernant le contrat de vente ainsi que les particularités relatives à la formation d'un contrat de vente immobilière et à certaines obligations des parties.

1. Dispositions applicables

Le contrat de vente est régi par les articles 1582 à 1701 de l'ancien Code civil. En outre, il faut combiner ces dispositions avec celles de la théorie générale des obligations et certaines législations particulières telles que les dispositions du Code de droit économique, notamment le livre VI qui comprend les clauses abusives dans les contrats conclus avec un consommateur, ainsi que la Loi Breyne^{92,93}

2. Transfert de propriété et transfert des risques

Le contrat de vente est le contrat par lequel le vendeur s'engage à livrer la chose et l'acquéreur à la payer. Il peut être fait par acte sous signature privée ou par acte authentique. Il entraîne le transfert de propriété d'une chose⁹⁴.

Le transfert de la propriété s'effectue dès l'échange des consentements sauf si la loi ou une clause de réserve de propriété retarde ce transfert. Effectivement, en principe, le transfert intervient immédiatement lorsqu'il y a un accord sur les éléments essentiels du contrat c'est-à-dire sur la chose vendue et sur le prix⁹⁵. L'article 5.79 du Code civil prévoit l'obligation de transférer la propriété. Il renvoie à l'article 3.14 du Code civil qui dispose que le transfert d'un droit de propriété se réalise par un acte juridique translatif, qui se réalise par l'échange des consentements. Néanmoins, il est courant d'insérer une clause de réserve de propriété en matière immobilière afin que le transfert de propriété s'opère lors de la passation de l'acte authentique de vente⁹⁶.

De plus, il est important de remarquer que quand il n'y a pas vente, il n'y a pas de transfert de propriété. Cela a pour conséquence que si la vente est conclue sous condition suspensive, il n'y a pas de transfert de propriété tant que la condition ne s'est pas réalisée⁹⁷. De ce fait, si le propriétaire d'un fonds le vend sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption par le fermier, il faut que ce dernier n'ait pas exercé son droit pour que l'acquéreur se voit transférer la propriété du terrain.

⁹² Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.*, 11 septembre 1971.

⁹³ B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies*, Presse Universitaire de Liège, p. 69.

⁹⁴ *anc. C. civ.*, art. 1582. ; B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies*, *ibid.* p. 68.

⁹⁵ *anc. C. civ.*, art. 1583.

⁹⁶ B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies*, *op.cit* , pp. 181-184.

⁹⁷ M.DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten*, Die Keure, 2022, pp. 6-11 et p. 14.

En outre, il n'est pas nécessaire d'avoir un document écrit. Toutefois, à l'égard des tiers, la vente d'un bien immobilier doit faire l'objet d'un acte authentique transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. En effet, l'acte de vente d'un bien immeuble situé en Belgique est enregistré pour qu'il soit opposable aux tiers⁹⁸.

De surplus, la contrepartie du transfert de la propriété est un prix en argent. Le prix est librement fixé par les parties sous réserve d'exceptions légales, tels que la lésion. Le prix doit être sérieux et certain. Ainsi, le prix doit être déterminé ou déterminable. De plus, le prix ne peut pas être simulé. Les parties ne peuvent pas simuler un prix inférieur à ce qu'elles ont réellement convenu pour profiter de droits d'enregistrements moindres. S'appliquera dans ce cas la théorie de la simulation, en vertu de l'article 5.39 du Code civil, qui consiste à appliquer entre les parties la contre-lettre alors que le tiers de bonne foi pourra choisir de se prévaloir du contrat apparent ou de la contre lettre.

Du transfert de propriété, qui intéresse essentiellement les tiers, se distingue le transfert des risques. Ce dernier n'intéresse que les parties au contrat de vente. En vertu de la théorie des risques, le transfert des risques s'opère au moment du transfert de propriété sauf convention contraire des parties⁹⁹. De ce fait, même si la chose n'est pas livrée et que le bien péri par cas fortuit alors que le transfert de propriété s'est opéré, l'acquéreur sera tenu de payer le prix¹⁰⁰.

3. Dispositions particulières à la formation du contrat de vente immobilière

Les conditions de formation relatives au contrat sont prévues aux articles 5.27 à 5.63 du Code civil. Néanmoins, certaines dispositions spécifiques à la vente immobilière sont à mettre en évidence. Celles concernant la vente d'habitation à construire qui est soumise à la loi Breyné¹⁰¹ ne feront pas l'objet de développements¹⁰².

a) Nullité en cas de rescision pour cause de lésion de plus de 7/12^{ème}

En matière immobilière, la nullité existe en cas de rescision pour cause de lésion de plus de 7/12^{ème}. Il s'agit d'une présomption de lésion qui s'opère lors d'une vente d'un immeuble dont la lésion est supérieure à 7/12^{ème} de la valeur réelle de l'immeuble ; le prix doit être inférieure

⁹⁸ Code des droits d'enregistrement, art.19, 2°.

⁹⁹ C. civ., art. 5.80.

¹⁰⁰ B.KOHL, Contrats – Matières approfondies, op.cit., pp. 181-184 et p. 310-311; M.DAMBRE, Bijzondere overeenkomsten, op.cit., p. 6 à 11, 14

¹⁰¹ Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, op.cit..

¹⁰² B.KOHL, Contrats – Matières approfondies, op.cit., p. 308.

aux 5/12^{èmes} de la valeur du bien. La vente d'un terrain, bâti ou non, entre dans la notion d'immeuble.

Le caractère lésionnaire de la vente s'apprécie au moment de la conclusion de la vente. De ce fait, si la convention a été conclue sous condition, suspensive ou résolutoire, il faut se placer au moment où la vente a été conclue. De plus, selon la doctrine, si la vente est conclue sous condition suspensive, la rescision pour lésion énorme ne pourra être demandée que quand la condition se sera réalisée. Elle ne peut être invoquée que par le vendeur et doit être intentée dans un délai de 2 ans à partir de l'échange des consentements ou, s'il y a une condition suspensive, à partir de la réalisation de la condition. Il peut demander la rescision de la vente même s'il avait renoncé dans le contrat à la faculté de la demander. C'est un juge qui la prononce. La procédure s'organise en deux temps. En premier lieu, un jugement interlocutoire et, en second lieu, une expertise judiciaire. Durant le premier stade, le juge regarde si les faits sont vraisemblables et assez graves pour donner lieu à une présomption de lésion. Ensuite, si les faits peuvent présumer une lésion, le juge désigne un comité d'experts. Ces derniers déterminent la valeur réelle de l'immeuble ainsi que le juste prix que l'acquéreur doit verser au vendeur s'il veut garder le bien. En cas de lésion de plus de 7/12^{èmes}, l'acquéreur a le choix de rendre la chose et de récupérer le prix ou de conserver la chose et de payer un complément correspondant au juste prix mais il ne doit pas payer un dixième du prix.

Les dispositions concernant la rescision pour lésion sont impératives. C'est une nullité relative, qui s'effectue avec un effet rétroactif donnant lieu à des restitutions réciproques par les parties. L'acheteur restitue le bien immeuble et le vendeur le prix de vente obtenu. L'action en rescision est opposable aux tiers si elle a fait l'objet d'une inscription dans la marge du titre de propriété de l'immeuble¹⁰³.

b) Garantie d'éviction anticipée

L'article 1599 de l'ancien Code civil dispose que la chose doit appartenir au vendeur au moment du transfert de propriété. La vente est nulle s'il s'agit de la chose d'autrui. Il existe à cet égard une garantie d'éviction anticipée qui permet à l'acquéreur de la chose d'agir en nullité contre son cocontractant qui n'est pas le réel propriétaire du bien vendu. L'acheteur ne doit pas attendre que l'éviction soit consommée. Il détient cette action parce qu'il existe un risque d'éviction par le *versus dominus*. L'acheteur ne peut pas agir en nullité si le risque d'éviction a disparu et que le vendeur est devenu le propriétaire du bien. La bonne foi de l'acquéreur ne joue que pour l'obtention de dommages et intérêts¹⁰⁴.

c) Pacte de préférence et droit de préemption

Pour la vente d'un bien immobilier, il faut faire également attention au pacte de préférence et au droit de préemption. Le pacte de préférence est prévu par les parties et permet à une

¹⁰³ *anc. C. civ.*, art. 1674-1685 ; B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies, ibid.*, p. 133 à 141.

¹⁰⁴ B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies, ibid.*, p. 198

partie d'octroyer préférence à l'autre partie dans le cas où elle décide de contracter. Le droit de préemption est un droit prévu, par une convention ou par la loi, qui donne priorité à une personne pour l'acquisition d'un bien lorsqu'il est mis en vente. Des législations spécifiques prévoient le droit de préemption. C'est notamment le cas en matière de bail à ferme¹⁰⁵.

Effectivement, un droit de préemption est prévu en matière de bail à ferme par la loi du 4 novembre 1969¹⁰⁶. Dès lors, il est mentionné le champ d'application de la loi sur le bail à ferme, le droit de préemption en matière de bail à ferme ainsi que la notification devant être réalisée en cas d'aliénation d'un terrain agricole.

1) Loi sur le bail à ferme : réforme et champ d'application

En marge du Code civil, il existe des législations particulières qui viennent le compléter, notamment la loi du 4 novembre 1969¹⁰⁷, appelée loi sur le bail à ferme, qui coordonne les dispositions relatives au bail à ferme. De ce fait, lorsqu'il s'agit d'un bail à ferme, le Code civil s'applique lorsque cette loi n'y déroge pas.

Les Régions se sont vu transférer la compétence en matière de bail à ferme en janvier 2015. Cela a entraîné l'adoption de deux décrets datant du 2 mai 2019¹⁰⁸. L'un d'eux modifie diverses législations en matière de bail à ferme, notamment la loi sur le bail à ferme. Il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020^{109, 110}.

La loi sur le bail à ferme¹¹¹ s'applique aux « *baux de biens immeubles qui, soit dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord des parties en cours de bail, sont affectés principalement à l'exploitation agricole, à l'exclusion de la sylviculture* »¹¹². Par les termes « exploitation agricole », est visée l'exploitation de biens immeubles réalisée dans l'optique d'une production agricole principalement destinée à la vente. En outre, cette loi s'applique à « *l'occupation de biens immeubles tels que prévus au paragraphe précédent, au moyen de la constitution d'usufruit entre vifs par la volonté de l'homme et pour une durée déterminée* »¹¹³. En son article 2, la loi sur le bail à ferme prévoit certaines exclusions de son champ d'application.

¹⁰⁵ B.KOHL, Contrats – Matières approfondies, *ibid.*, pp. 311-314.

¹⁰⁶ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *op.cit.*.

¹⁰⁷ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*.

¹⁰⁸ 02 mai 2019 - Décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 08 nov. 2018 ; 02 mai 2019 - Décret modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme, *M.B.*, 08 nov. 2019.

¹⁰⁹ 02 mai 2019 - Décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *ibid.*, art.55

¹¹⁰ « Portail de l'agriculture wallonne, *agriculture.wallonie.be*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/acceuil>, (consulté le 13 mai 2023).

¹¹¹ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *op.cit.*.

¹¹² Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*, art. 1.

¹¹³ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*, art. 1.

2) Droit de préemption du fermier locataire

Avant de pouvoir vendre un fonds concerné par un bail à ferme, il faut d'abord se renseigner quant à la renonciation au droit de préemption par le fermier¹¹⁴.

Il existe un droit de préemption en matière de bail à ferme¹¹⁵. Ce droit est régi par les articles 47 à 54 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme¹¹⁶. Cette disposition énonce que lorsqu'il est procédé à la vente d'un bien rural loué, le preneur du bail détient un droit de préemption. Cela signifie qu'il jouit d'une priorité pour acheter ce bien. Une convention qui aliène un bien soumis au droit de préemption est réputée affectée d'une condition suspensive du non-exercice du droit de préemption.

L'article 47 de cette loi énonce les personnes pour lesquelles le preneur jouit de ce droit. L'article 48 dispose que le bailleur peut vendre le bien à un tiers après avoir fait notifier au preneur le contenu de l'acte de vente, à l'exception de l'identité de l'acheteur. Cet acte est dressé sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption et la notification vaut offre de vente. Ensuite, le preneur dispose d'un mois pour notifier son acceptation au Notaire. En l'absence du respect de ce délai ou en cas de notification de refus de l'offre, la condition suspensive est levée. En conséquence, le bien peut être vendu au tiers dans les mêmes conditions que celles proposées au preneur. Ce dernier peut éventuellement marquer son accord pour une modification des conditions. Après un an à partir de l'offre, le bien peut être revendu à un tiers, seulement après la présentation d'une nouvelle offre au preneur. Enfin, si le preneur accepte, il doit régler le prix dans un délai d'un mois prenant court dès la notification de son acceptation. Les paragraphes deux et trois de l'article 48 règlent l'hypothèse d'une vente publique. Son paragraphe quatre concerne la vente dématérialisée. Ensuite, l'article 48 bis réglemente la cession du droit de préemption et l'article 49 concerne notification lorsque le bien est loué en commun à plusieurs personnes ou appartient en copropriété à plusieurs personnes. La loi poursuit avec l'article 50 qui règle le cas où le bien loué ne constitue qu'une partie de la propriété qui fait l'objet de la vente. S'en suit l'article 51 qui prévoit la situation où le droit de préemption n'est pas respecté et l'article 52 énonce divers cas dans lesquels le preneur ne jouit pas de ce droit. Enfin, l'article 53 précise que la renonciation anticipative par le preneur n'est pas possible sauf si le bail est en cours et l'article 54 règle la cession du bien ou de son exploitation à la suite de l'exercice du droit de préemption.

3) Notification à l'Observatoire foncier agricole

S'il est procédé à l'aliénation d'un terrain agricole, il faut la notifier à l'Observatoire foncier agricole. Depuis 2017, cet Observatoire rassemble les données relatives à la vente de terrains agricoles et, depuis 2020, il reprend aussi les données concernant les acquisitions, les donations en pleine propriété, les échanges et les apports à une personne morale lorsqu'elles concernent des opérations foncières ainsi que les données relatives aux baux à ferme. Depuis

¹¹⁴ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*, art. 47.

¹¹⁵ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*, art. 47.

¹¹⁶ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*

le 1^{er} janvier 2020, il faut procéder à la notification des données obligatoires des nouveaux baux et des modifications ou reconductions expresses de baux réalisés. Lorsque la conclusion du bail s'effectue devant un notaire, ce dernier a la charge de la notification. Lors d'un acte sous signature privée, le bailleur doit effectuer cette notification. En cas d'absence de notification ou de notification incomplète, une amende peut être infligée¹¹⁷.

d) Compromis de vente et acte authentique

Généralement, pour la vente d'un bien immobilier, les parties vont conclure un compromis de vente par acte sous signature privée. Il a une valeur probatoire. L'intervention d'un notaire n'est pas indispensable pour la rédaction du compromis mais elle peut être conseillée. En effet, le compromis de vente lie les parties. De ce fait, une information complète sur le bien immobilier et sur certaines particularités de celui-ci sont nécessaires, ce qui peut être mis en lumière par le notaire. Les notaires, en Région wallonne, se basent généralement sur un modèle uniformisé qu'ils adaptent à la situation.

Ensuite, il est nécessaire d'établir un acte authentique de vente pour procéder à la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Dès lors, l'intervention du notaire est nécessaire. La transcription permet d'assurer l'opposabilité aux tiers. Elle est abordée dans les développements ultérieurs. Les parties ont une obligation de collaborer à la passation de l'acte authentique lorsqu'une vente est conclue. Si une partie n'y collabore pas, celle qui est la plus diligente peut aller en justice pour demander la condamnation de l'autre partie à passer l'acte. Le jugement peut également tenir lieu de titre afin de procéder à la transcription.

Dans le compromis de vente ainsi que dans l'acte authentique de vente, des législations spécifiques imposent une série de mentions dans l'acte. Il faut indiquer le ou les indicateurs de performance énergétique du bâtiment¹¹⁸. Le certificat de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB) est obligatoire depuis le 1^{er} juin 2011 en Région wallonne. De plus, l'article D.IV.104 §1^{er} du CoDT énonce des mentions nécessaires lors de l'établissement d'un acte entre vifs qui constitue un droit réel lorsqu'il concerne un immeuble, bâti ou non. Par exemple, il faudra y faire figurer les renseignements urbanistiques fournis par la commune, renseignements comprenant des informations à l'égard de la situation urbanistique du bien et l'état du sol, ou encore les données relatives à l'état des sols. En outre, le deuxième paragraphe de ce même article énonce d'autres mentions nécessaires.

Si les mentions ne figurent pas dans le compromis ou l'acte de vente, cela peut conduire à l'annulation de la vente. Le vendeur engage sa responsabilité envers l'acheteur suite au non-respect de son obligation d'information. Il s'agit d'une obligation de résultat. Il ne s'agit pas d'une condition de validité du contrat. De ce fait, la vente immobilière est valablement

¹¹⁷ « Notification d'un bail à ferme et d'un état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole », *Agriculture.wallonie.be*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/notification-a-l-observatoire-du-foncier-agricole>, (consulter le 11 mai 2023) ; « Observatoire du foncier agricole », *Agriculture.wallonie.be*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole>, (consulté le 11 mai 2023).

¹¹⁸ 28 novembre 2013 - Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27/12/2013., art. 34.

formée, même sans ces mentions. L'article 59 du décret PEB¹¹⁹ prévoit également une sanction pénale en cas de non-respect de exigences et procédures qu'il contient¹²⁰.

4. Vente sous condition suspensive ou résolutoire

La vente peut être réalisée sous condition résolutoire ou suspensive. Il est fréquent d'insérer de telles clauses pour la vente d'un bien immobilier. Il est fait renvoi aux développements déjà réalisés sur ces notions.

5. Obligations du vendeur

Le vendeur a deux obligations principales qui sont de délivrer et de garantir la chose vendue¹²¹ ainsi que d'autres obligations propres aux contrats, tels que l'obligation d'informations et de sécurité¹²².

a) Obligation de délivrance

L'obligation de délivrance est régie par les articles 1604 à 1624 de l'ancien Code civil qui précisent le droit commun des contrats. Cette obligation comprend la délivrance matérielle de la chose mais aussi la conformité au contrat de la chose délivrée. Quant à la délivrance matérielle, lorsque la vente concerne un bien immeuble, le vendeur remplit son obligation par la remise des clefs ou des titres de propriété¹²³. La livraison doit avoir lieu dès la conclusion de la vente sauf clause contraire. En matière immobilière, il est généralement inséré une clause dans le contrat pour retarder la délivrance afin que l'acheteur prenne possession du bien immeuble après la signature de l'acte authentique de vente. Le vendeur a un droit de rétention sur le bien mais il dispose aussi du mécanisme de l'*exceptio timoris* qui est une exception d'inexécution anticipative. Cette dernière est prévue à l'article 1613 de l'ancien Code civil. En cas de doute sur le paiement du débiteur, une possibilité d'invoquer l'exception d'inexécution anticipativement est possible. Cette exception figure désormais à l'article 5.239 § 2 du Code civil qui étend le mécanisme à l'ensemble du droit commun des obligations. Quant à la conformité de la chose délivrée, cela signifie que la chose doit être exempte de vices apparents.

En outre, les articles 1617 à 1623 de l'ancien Code civil concernent la vente d'immeuble avec indication de contenance. Une vente faite avec indication de contenance du bien implique que le vendeur doit délivrer le bien ayant de la contenance convenue. Si ce n'est pas possible, l'acheteur paie un prix moins élevé à concurrence de ce qu'il n'a pas reçu. La diminution de

¹¹⁹ 28 novembre 2013 - Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments, *ibid.*, art.59.

¹²⁰ B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies, op.cit.*, pp. 315-320 et pp.325-331.

¹²¹ *anc. C. civ.*, art.1603.

¹²² *C. civ.*, art. 5.71.

¹²³ *C. civ.*, art. 5.81.

prix ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'une vente dont le prix ne dépend pas de la contenance sauf si la différence entre la mesure convenue et la mesure réelle est de plus d'un vingtième en plus ou en moins. Néanmoins, ces dispositions sont supplétives. Il est généralement prévu une clause afin qu'aucune réduction de prix ne soit accordée dans le cas où la contenance est moindre à ce qui a été convenu.

Enfin, dans le cadre d'une vente d'immeuble, l'obligation de délivrance comprend également l'obligation pour le vendeur de remettre à l'acheteur une série de documents administratifs et les certificats relatifs à l'immeuble vendu, notamment le certificat de performance énergétique (certificat PEB), le dossier d'intervention ultérieure (DIU) ainsi que le rapport de contrôle de l'installation électrique.

b) Obligation de garantie

Le vendeur a également une obligation de garantie. Elle comprend l'obligation de garantir à l'acheteur une possession paisible, il s'agit de la garantie d'éviction, et de garantir une possession utile, c'est la garantie contre les vices cachés¹²⁴. En outre, il existe la garantie des biens de consommation.

La garantie des vices cachés assure à l'acquéreur une possession utile. Cela est régi par les articles 1641 à 1649 de l'ancien Code civil. Pour bénéficier de cette garantie, il faut un vice caché antérieur à la vente et grave.

Ensuite, la garantie de consommation, régie aux articles 1649 *bis* à 1649 *octies* de l'ancien Code civil, permet à l'acheteur, lorsqu'il est un consommateur, d'agir contre un vendeur qui n'a pas vendu un bien conforme. La conformité est appréciée par le biais de critères objectifs et subjectifs. L'acheteur peut s'en prévaloir lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente qui porte sur un bien de consommation vendu par un professionnel à un consommateur. La loi du 21 septembre 2004¹²⁵ a transposé une directive européenne¹²⁶. Cette loi a fait l'objet de modification par une loi du 20 mars 2022¹²⁷.¹²⁸

Enfin, la garantie d'éviction consiste pour l'acheteur à avoir le droit à ne pas être troublé dans la possession paisible de la chose. C'est prévu aux articles 1625 à 1640 du Code civil. Cela vise l'hypothèse d'une dépossession de la chose mais aussi celle où je suis évincé d'une partie de la chose. Il existe la garantie d'éviction du fait personnel qui entraîne que le vendeur ne doit pas troubler la paisible possession de l'acquéreur, et la garantie d'éviction du fait d'un tiers qui consiste, pour le vendeur, à empêcher qu'un tiers ne trouble la paisible possession de la

¹²⁴ *anc. C. civ.*, art. 1625.

¹²⁵ Loi relative à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation, *M.B.*, 21 sept. 2004.

¹²⁶ Directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil, du 25 mai 1999, sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation, *J.O.C.E.*, 7 juil. 1999, p. 12.

¹²⁷ 20 mars 2022 - Loi modifiant les dispositions de l'ancien Code civil relatives aux ventes à des consommateurs, insérant un nouveau titre *VIbis* dans le livre III de l'ancien Code civil et modifiant le Code de droit économique, *M.B.*, 31 mars 2022.

¹²⁸ *anc. C. civ.*, art. 1649.

chose. Lorsque l'éviction du fait d'un tiers constitue un trouble de droit qui est actuel et qui trouve sa cause dans un fait qui est antérieur à la vente, le vendeur est tenu à cette garantie. Par exemple, si un droit de superficie a été constitué sur le bien avant la vente et que le vendeur ne l'a pas déclaré, l'acheteur peut agir en garantie d'éviction. Le trouble doit être actuel, ce qui signifie que la crainte d'être troublé n'est pas suffisante. Le tiers doit manifester qu'il détient un droit pour que l'acheteur puisse agir en garantie d'éviction contre le vendeur. En conséquence, si l'acheteur remarque qu'il y a une transcription d'un droit de superficie ou l'enregistrement d'un bail, cela ne suffit pas pour qu'il introduise l'action en garantie d'éviction. Néanmoins, la crainte d'un trouble suffit lorsque le vendeur a vendu la chose d'autrui. Dans cette hypothèse, l'acheteur détient une garantie d'éviction anticipée. En outre, la garantie joue même si l'éviction est partielle et l'article 1640 de l'ancien Code civil prévoit que le vendeur doit exécuter en nature son exécution de garantie. De ce fait, si un tiers prétend détenir un droit sur la chose, l'acquéreur doit en informer le vendeur et ce dernier défendra l'acquéreur. S'il y a une éviction ordonnée par le juge, la sanction diffèrera selon qu'il s'agisse d'une éviction partielle ou totale. En cas d'éviction totale, la vente sera résolue et l'acheteur pourra réclamer au vendeur « la restitution du prix », la restitution des fruits si l'acheteur doit les rendre au propriétaire qui l'évince, « les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et ceux faits par le demandeur originaire » et « les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat »¹²⁹. En cas d'éviction partielle, soit l'acquéreur peut demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts, s'il n'avait pas acheté en ayant connaissance de cela, soit il peut conserver la chose et se voir rembourser la moins-value¹³⁰. En cas de résolution, les règles d'indemnisation applicable lorsqu'il y a une éviction totale s'appliquent. De plus, une charge non déclarée lors de la vente et que l'acheteur doit supporter est assimilée à une éviction. La charge peut consister en une charge réelle, par exemple un droit de superficie ou une servitude est conférée à un tiers sur le terrain vendu, ou en une charge personnelle, tel qu'un bail à date certaine constitué sur ce terrain¹³¹. Par exemple, l'acquéreur sera contraint de respecter le droit de superficie ou le bail octroyé à un tiers sur le terrain si ces droits ont rempli les exigences de publicité. En ce qui concerne l'exigence de publicité, ce sera développé ultérieurement. Toutefois, l'article 1626 de l'ancien Code civil prévoit qu'il n'y a pas lieu à garantie si le vendeur a déclaré l'existence de ces charges. Cependant, si le trouble résulte d'une servitude légale, naturelle ou apparente, il n'est pas nécessaire de la déclarer. Elles ne donnent pas lieu à éviction. Seules les servitudes non apparentes, par exemple une servitude en sous-sol pour le passage de câbles, devront être déclarées pour que le vendeur ne soit pas tenu par la garantie. Si le vendeur ne fait pas cette déclaration, il sera tenu par la garantie même si l'acquéreur est de mauvaise foi et avait connaissance du risque d'éviction lors de la vente¹³², par exemple s'il savait que le terrain était grevé d'un droit de superficie. Ceci sous réserve de l'insertion dans le contrat d'une clause restrictive de la garantie, qui diminuerait l'étendue de la garantie d'éviction, ou d'une clause de non garantie, qui supprimerait la garantie d'éviction. Cette dernière est interdite concernant la garantie d'éviction du fait personnel du vendeur. La garantie du fait d'un tiers

¹²⁹ *anc. C. civ.*, art. 1630.

¹³⁰ *anc. C. civ.*, art. 1636-37.

¹³¹ *anc. C. civ.*, art. 1626.

¹³² *Cass.*, 13 mars 1981, *Pas.*, 1980, I, p. 779.

peut être supprimée par une convention des parties excepté en cas de mauvaise foi du vendeur. Autrement dit, si le vendeur a connaissance qu'un tiers est titulaire d'un droit sur le bien vendu, il ne pourra pas supprimer cette garantie. La clause de non garantie ne permettra pas au vendeur de conserver le prix du bien, sauf si l'acquéreur avait connaissance du danger de l'éviction lors de la vente ou a déclaré acheter à ses risques et périls, mais il ne doit pas indemniser l'acquéreur¹³³. De plus, il est important de remarquer que dans un contrat entre une entreprise et un consommateur, diminuer la garantie d'éviction sera considéré comme abusif. L'acquéreur dispose de l'*exceptio timoris*, prévue à l'article 1653 de l'ancien Code civil. Elle lui permet de suspendre le prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble lorsqu'il existe une crainte d'éviction dans son chef d'être troublé. Désormais, l'article 5.239, § 2 du Code civil étend cette *exceptio timoris* à l'ensemble du droit des obligations¹³⁴.

6. Obligations de l'acheteur

L'acheteur a pour obligations principales de retirer la chose et de payer le prix.

Tout d'abord, l'acheteur doit procéder au paiement de la chose achetée. Il doit payer le prix de l'immeuble lors de la conclusion du contrat de vente excepté si les parties en ont convenu autrement. Néanmoins, il existe des cas dans lesquels l'acquéreur peut suspendre le paiement. C'est le cas lorsque la livraison est tardive ou non conforme¹³⁵. L'acquéreur peut aussi suspendre le paiement en cas de crainte d'éviction. Tel que déjà mentionné, il s'agit de « l'*exceptio timoris* »¹³⁶. Lorsqu'il s'agit d'une vente d'immeuble, le prix est payé par virement bancaire ou par chèque. Pour les frais notariés liés à toutes les prestations relatives à cette vente, maximum 3000 euros peuvent être donnés en liquide. En cas de défaut de paiement, les sanctions du droit commun prévues à l'article 5.224 du Code civil s'appliquent c'est-à-dire l'exécution en nature, la réparation du dommage causé par l'inexécution, la suspension de l'exécution de ses propres obligations ainsi que la résolution du contrat et la réduction du prix.

S'ensuit l'obligation de retirer la chose. En cas de non retrait, le vendeur dispose des sanctions du droit commun et, en particulier, il peut demander une astreinte. D'autres possibilités sont prévues à l'article 5.213 du Code civil¹³⁷.

¹³³ anc. C. civ., art. 1629.

¹³⁴ B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies, op.cit.*, pp.184-211 et pp.325-330; P.BAZIER, A.CATALDO, P.COLSON, M.DUPONT, F.GEORGE, P.GOFFIOUL, M.HIGNY, R.JAFFERALI, O.JANSSENS, Y.NINANA, A.RIGOLET et F.STANDAERT, in A.CATALDO et F.GEORGE, *Droit des obligations : le nouveau livre 5 du Code civil : actes du colloque de la revue, le pli juridique du 28 avril 2022*, ANTHEMIS, 2022, p. 108 ; M.DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten, op.cit.*, pp. 59-76.

¹³⁵ C. civ., art. 5.98.

¹³⁶ anc. C. civ., art. 1653.

¹³⁷ B.KOHL, *Contrats – Matières approfondies, op.cit.*, pp. 288-300 ; « Droit des obligations : le nouveau livre 5 du Code civil : actes du colloque de la revue, Le Pli juridique du 28 avril 2022 », *op.cit.*, p. 101 ; M.DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten, op.cit.*, pp. 59-76 et pp. 103-120.

B. Opposabilité des droits acquis à l'égard de l'acquéreur

Dans l'hypothèse où un fonds faisant l'objet d'un droit réel, par exemple un droit de superficie, ou un bail à ferme est vendu à un tiers, il faut se demander si ce tiers doit respecter ce droit. C'est la question de l'opposabilité des droits acquis aux tiers.

1. Effets de la convention à l'égard des tiers

L'article 5.103 du Code civil prévoit que le contrat ne fait naître des droits et des obligations qu'entre les parties. C'est le principe de la relativité des effets internes du contrat. Toutefois, il existe le principe de l'opposabilité aux tiers des effets externes du contrat. En vertu de celui-ci, les effets des conventions sont opposables aux tiers sans qu'il ne soit lié par celles-ci et peuvent être invoqués par ou à l'égard des tiers¹³⁸. Les effets du contrat lui sont opposables dès la naissance de celui-ci sauf dans les cas où il faut remplir un formalisme d'opposabilité. C'est le cas de certains actes qui doivent être transcrits pour lui être opposable¹³⁹.

2. Droits réels immobiliers

a) Droit de suite et principe d'antériorité

Le titulaire d'un droit réel a un droit de suite. Le droit de suite, en vertu de l'article 3.4 du Code civil, permet au titulaire du droit réel de suivre la chose en quelques mains qu'elle passe. Dès lors, il peut « l'opposer aux acquéreurs successifs d'un droit sur le bien ».

Plus généralement, il existe un principe d'antériorité qui consiste à faire prévaloir le droit réel antérieur sur un droit réel postérieur, sous réserve des droits acquis par un tiers de bonne foi. Ainsi, le droit de superficie ou la servitude conférée sur un fonds prévalent sur les droits réels conférés postérieurement à un tiers. De ce fait, il est opposable à l'acquéreur en cas de vente du fonds intervenue postérieurement à la constitution du droit de servitude ou de superficie, sauf s'il l'acquéreur est de bonne foi. En conséquence, sauf si le tiers est de bonne foi, le tiers devenu acquéreur du fonds doit respecter le droit de superficie ou la servitude.

b) Tiers de bonne foi et transcription des droits réels

Est de bonne foi un tiers qui n'a pas connaissance ou n'est pas censé savoir qu'il existe un droit réel antérieur non transcrit sur le bien. De ce fait, lorsque l'acquéreur se voit céder la propriété du fonds faisant l'objet d'un droit réel, par exemple un droit de superficie, s'il ne sait et n'était

¹³⁸ Cass., 4 octobre 2010, *Pas.*, 2010, p. 2475.

¹³⁹ C.BIQUET, *Théorie générale des obligations, troisième partie, op.cit.*, pp. 325-326, p. 362 et pp. 365-366.

pas censé savoir qu'il existait ce droit sur le bien, il est considéré comme étant de bonne foi et peut opposer son droit de propriété au titulaire du droit réel.

Le tiers n'est pas de bonne foi lorsqu'il existe une exigence de publicité qui a été accomplie. C'est le cas à l'égard des biens réels, tels que le droit de superficie et le droit de propriété. Ils font l'objet d'une obligation de publicité. Cette exigence de publicité était prévue à l'article 3 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie et à l'article 1 de la loi hypothécaire qui prévoyait la transcription au bureau de la conservation des hypothèques. Celle-ci se trouve désormais à l'article 3.30 du Code civil qui prévoit la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'article 3.30, §1^{er} du Code civil reprend les actes qui doivent être transcrits. Il faut notamment transcrire « les actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, constitutifs translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, y compris les actes authentiques visés aux art 3.85, §1^{er}, et 3.98, §4, ainsi que les modifications y apportées ». ¹⁴⁰ De ce fait, la cession du droit de propriété et la constitution du droit de superficie doivent être transcrits ¹⁴¹.

En cas de défaut de transcription de ces actes, ils ne sont pas inopposables aux tiers de bonne foi qui ont un droit concurrent sur le bien immeuble. De ce fait, lorsqu'il y a cession d'un fonds faisant l'objet d'un droit de superficie, le bénéficiaire de la superficie ne peut pas opposer son droit à l'acquéreur s'il ne l'a pas transcrit et que l'acquéreur est de bonne foi.

L'article 3.31 du Code civil dispose que peuvent uniquement être transcrits les jugements, les actes authentiques et les actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire. Ceci était autrefois prévu à l'article 3 de la loi hypothécaire ¹⁴².

3. Bail à ferme

a) Subrogation

En matière de bail à ferme, l'article 55 de la loi du 4 novembre 1969 ¹⁴³ prévoit une subrogation dans les droits du bailleur en cas de vente. Cette disposition signifie que, lorsqu'il est procédé à l'aliénation d'un bien faisant l'objet d'un bail à ferme, si ce bail a une date certaine antérieure à cette aliénation, l'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du bailleur. Cette subrogation s'opère que l'acquisition soit à titre gratuit ou à titre onéreux et même en la présence d'une clause dans le contrat de bail qui prévoirait la possibilité d'expulser le preneur en cas d'aliénation. Elle se réalise au moment de la passation de l'acte authentique.

En outre, l'alinéa deux de cette disposition prévoit que si le bail n'a pas une date certaine antérieure à l'aliénation, la subrogation a également lieu si le preneur occupe depuis un an

¹⁴⁰ C. civ., art. 3.30.

¹⁴¹ C. civ., art. 3.30.

¹⁴² S.BOUFLETTE, V.DEFRAITEUR, N.GOFFLOT, E.JADOUL, B.PIRLET, R.POPA, C.ROUSSIEAU et A.SALVE, in P.LECOCQ, I.DURANT, N.BERNARD, B.MICHAUX, J-F.ROMAIN, et V.SAGAERT, *Le nouveau droit des biens*, *op.cit.*, p. 27 et pp. 57-62.

¹⁴³ Loi du 04 nov 1969 sur le bail à ferme, *op.cit.*, art. 55.

minimum le bien loué. Néanmoins, l'acquéreur a la faculté de mettre fin au bail à tout moment mais seulement pour les motifs et les conditions prévues à l'article 7 et moyennant un congé de six mois. Ce dernier doit être notifié au preneur maximum trois mois après la passation de l'acte authentique. C'est un délai à peine de déchéance.

b) Enregistrement et exigence d'un écrit

Le bail, qui tombe dans le champ d'application de la loi sur le bail à ferme précitée, doit être établi par écrit et contenir diverses mentions, dont l'identité des parties, la date de prise en cours, la durée du bail, la désignation cadastrale des parcelles et leur revenu cadastral, ainsi que la zone urbanistique dans laquelle se situent les parcelles¹⁴⁴. De plus, si une partie, après une mise en demeure signifiée par envoi recommandé, ne s'exécute pas dans les vingt jours, l'autre partie peut demander en justice de la contraindre à dresser, compléter ou signer un écrit. S'il existe un contrat oral préalable entre les parties, le juge voit sa compétence limitée. En outre, les paragraphes deux et trois de l'article trois mentionne comment la preuve de l'existence du bail peut être établie ainsi que la nécessité de dresser un acte authentique pour un bail conclu pour minimum vingt-sept ans, c'est-à-dire pour un bail de longue durée, et pour un bail de carrière¹⁴⁵. L'obligation de dresser un écrit est issue du décret du 2 mai 2019. Auparavant, les baux à ferme étaient généralement conclus oralement¹⁴⁶. Il est prévu une période transitoire du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2024 pour permettre aux personnes ayant conclu oralement un bail à ferme de se conformer à l'exigence d'un écrit¹⁴⁷.

De plus, le bail à ferme constitué sur un immeuble situé en Belgique doit être enregistré¹⁴⁸. L'enregistrement donne une date certaine au bail. En conséquence, le bail enregistré est opposable aux tiers¹⁴⁹. L'enregistrement s'effectue auprès du bureau d'enregistrement du lieu où se situe le bien loué. Un délai pour l'enregistrement est prévu à l'article 32 du Code des droits d'enregistrement. Il diffère selon l'affectation du bien ainsi que l'acte constituant le bail. En outre, le contrat de bail, pour pouvoir être enregistré, doit contenir certaines mentions prévues aux articles 2 et 2*bis* lorsque le bail est constitué par acte authentique et à l'article 2*ter* lorsque le bail est conclu par acte sous signature privée¹⁵⁰.

¹⁴⁴ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*, art. 3.

¹⁴⁵ Loi du 04 nov. 1969 sur le bail à ferme, *ibid.*, art. 3.

¹⁴⁶ « Des changements importants pour le bail à ferme en Wallonie à partir du 1^{er} janvier 2020 », *Notaire.be*, disponible sur <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/des-changements-importants-pour-le-bail-a-ferme-en-wallonie-a-partir-du-1er-janvier-2020>, (consulté le 10 mai 2023).

¹⁴⁷ « Entrée en vigueur de la réforme du bail à ferme », *Wallonie.be*, disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/actualites/entree-en-vigueur-de-la-reforme-du-bail-ferme>, (consulté le 10 mai 2023).

¹⁴⁸ Code des droits d'enregistrement, art. 19, 3^o.

¹⁴⁹ « Enregistrement contrat de bail », *Finances.belgium.be*, disponible sur <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail>, (consulté le 11 mai 2023).

¹⁵⁰ B.KOHL, Contrats – Matières approfondies, *op.cit.*, p. 428.

VI. CONCLUSION

Il est possible d'implanter une éolienne sur un terrain agricole. Pour ce faire, un contrat de superficie est généralement conclu entre une entreprise d'éoliennes et le propriétaire du terrain. Le propriétaire du fonds doit porter une attention particulière au phénomène d'accession afin de ne pas devoir supporter le coût du démantèlement de l'éolienne à l'expiration du droit de superficie. En outre, il est important d'insérer dans ledit contrat des conditions suspensives ou résolutoires nécessaires étant donné que l'installation d'éoliennes dépend de l'obtention d'autorisations et nécessite l'octroi de servitudes de la part de la personne occupant les fonds aux alentours, généralement du fermier. Enfin, dans l'hypothèse où le fonds faisant l'objet d'un droit de superficie et de bail à ferme est vendu, le contrat de vente immobilière contient certaines particularités auxquelles le propriétaire du fonds et l'acquéreur doivent prêter attention. Ajoutons qu'il est nécessaire pour l'acquéreur de s'informer quant à la publicité de certains actes afin de prendre connaissance de droits qui peuvent lui être opposables sur le fonds acheté. Effectivement, un droit de superficie antérieur transcrit et un bail à ferme enregistré peuvent lui être opposés.

VII. BIBLIOGRAPHIE

Législation

Directive 1999/44/CE du Parlement européen et du Conseil, du 25 mai 1999, sur certains aspects de la vente et des garanties des biens de consommation, *J.O.C.E.*, 7 juil. 1999

Loi du 13 avril 2019 portant sur le création d'un Code civil et y insérant un livre 8 « La preuve», *M.B.*, 14 mai 2019.

Loi du 4 février 2020 portant sur le livre 3 " Les biens " du Code civil, *M.B.*, 17 mar. 2020

Loi du 28 avril 2022 portant le Livre 5 « Les obligations », *M.B.*, 01 Juil. 2022.

Loi du 10 jan 1824 sur le droit de superficie, *M.B.*, 10 jan. 1824.

Loi du 04 nov 1969 sur le bail à ferme, *M.B.*, 25 nov.1969, art. 47.

Loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitation et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.* , 11 sept.1971.

Loi relative à la protection des consommateurs en cas de vente de biens de consommation, *M.B.*, 21 sept. 2004.

4 Juillet 2002 -Arrêté du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, *M.B.*, 21 sept. 2002.

25 Février 2021 - Arrêté du Gouvernement wallon portant conditions sectorielles relatives aux parcs d'éoliennes d'une puissance totale supérieure ou égale à 0,5 MW et modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol, *M.B.*, 27 avr. 2021.

02 mai 2019 - Décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 08 nov. 2018

02 mai 2019 - Décret modifiant le Code des droits de succession et le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de soutenir la réforme du bail à ferme, *M.B.*, 08 nov. 2019.

20 Mars 2022 - Loi modifiant les dispositions de l'ancien Code civil relatives aux ventes à des consommateurs, insérant un nouveau titre VIbis dans le livre III de l'ancien Code civil et modifiant le Code de droit économique, *M.B.*, 31 mars 2022.

28 novembre 2013 - Décret relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.*, 27/12/2013.

Code des droits d'enregistrement, 30 nov. 1939.

Code du Développement territorial, *Service public de Wallonie*, 14 nov. 2019.

Doctrine

BOUFLETTE S., DEFRAITEUR V., GOFFLOT N., JADOUL E., PIRLET B., POPA R., ROUSSIEAU C. et SALVE A., *in* LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F., et SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020.

KOHL B. et WERY P., *Le nouveau droit des obligations*, Bruxelles, Anthemis, 2022.

BELLINCK L. et BROHEZ A., *Usufruit, emphytéose et superficie dans le nouveau droit des biens*, Wolters Kluwer, 2022.

WERY P., *Droit des obligations, volume 2 : les sources des obligations extracontractuelles le régime général des obligations*, Larcier, 2016.

STIJNS S. en SAMOY I., *Verbintenissenrecht*, Die Keure, 2020.

BARBAIX R. en CARETTE N., *Privaat (vermogens) recht*, Intersentia, 2017.

C.BIQUET, *Théorie générale des obligations, troisième partie*, Presse Universitaire de Liège.

KOHL B., *Contrats – Matières approfondies*, Presse Universitaire de Liège.

DAMBRE M., *Bijzondere overeenkomsten*, Die Keure, 2022.

BAZIER P., CATALDO A., COLSON P., DUPONT M., GEORGE F., GOFFIOUL P., HIGNY M., JAFFERALI R., JANSSENS O., NINANE Y., RIGOLET A. et STANDAERT F., *in* CATALDO A. et GEORGE F., *Droit des obligations : le nouveau livre 5 du Code civil : actes du colloque de la revue, le pli juridique du 28 avril 2022*, ANTHEMIS, 2022.

Jurisprudence

Cass., 19 mai 1988, F-19880519-13 (7990), I, p. 1142

Cass., 23 mai 2013, *Pas.*, 2013, p. 1151.

Cass., 13 sept. 2013, *Pas.*, 2013, p. 1657.

Cass., 13 mai 1970, *Pas.*, 1970, I, p.801.

Cass., 19 mai 1988, *Pas.*, 1988, I, p.1142.

Cass., 24 jan. 2011, *Pas.*, 2011, p.248.

Cass., 9 fév. 1933, *Pas.*, 1933, I, p. 103.

Cass., 5 juin 1981, *R.C.J.B.*, 1981, p. 199.

Cass., 8 déc. 2003, *Arr.Cass.*, 2003, p.2266.

Cass., 24 fév. 2011, *Pas.*, 2011, p. 645

Cass., 13 mars 1981, *Pas.*, 1980, I, p. 779.

Cass., 4 octobre 2010, *Pas.*, 2010, p. 2475.

Site Internet

Cadre d'action en matière de climat et d'énergie à l'horizon 2030 ,
consilium.europa.eu, disponible sur
<https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/climate-change/2030-climate-and-energy-framework>.

« Le développement éolien en Wallonie », *SPW énergie*, disponible sur
<https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/le-developpement-eolien-en-wallonie.pdf?IDR=55186> .

« Cahier des charges : octroi d'un droit de superficie sur des parcelles de la commune de Tellin pour l'installation et l'exploitation d'éoliennes. Appel à manifestation d'intérêt », *Commune de Tellin*, disponible sur <https://www.tellin.be/illustrations/actualites/tellin-octroi-surfaces-eolien-2022-506.32-projet-eolien-cahier-des-charges-version-24-mars-2022.pdf> , 24 mars 2022.

« Contrat de superficie et convention de renonciation à l'accession », G. CARNOY, disponible sur <https://gillescarnoy.be/2010/09/04/contrat-de-superficie-et-convention-de-renonciation-a-laccession/>

« Droit d'accession », *ejuris-consult.be*, disponible sur <https://ejuris-consult.be/accesion-superficie.shtml>.

« Conférence : Les contrats éoliens », D. THONON et Marc BEYENS, disponible sur <https://philippelaw.eu/fr/conference-les-contrats-eoliens-07-11-2018/>, 7 nov. 2008.

« Les conditions d'implantation d'éoliennes terrestres », Isabelle Leroy, disponible sur <https://www.actu-juridique.fr/professions/les-conditions-dimplantation-deoliennes-terrestres/>.

« Réforme des législations relatives au bail à ferme », *SPW agriculture*, disponible sur https://agriculture.wallonie.be/documents/79296/82090/2020+09+10_Bail-a-ferme-Septembre_2020.pdf/a078224b-c942-41e6-ae71-43977959d5cc.

« Eolienne », *Actu-environnement.com*, disponible sur https://www.actu-environnement.com/ae/dictionnaire_environnement/definition/eolienne.php4.

« Quels sont les différents types d'éoliennes ? », *Totalenergies.fr*, disponible sur <https://www.totalenergies.fr/particuliers/parlons-energie/dossiers-energie/energie-renouvelable/quels-sont-les-differents-types-d-eoliennes>.

« Installer une éoliennes sur son exploitation agricole, une bonne idée ? », *Granvillage.com*, disponible sur <https://granvillage.com/blogs/eolienne-agriculture/>.

« Eolien wallon, un plan ambitieux, simplifié et plus participatif pour 2030 », *Wallonie.be*, disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/actualites/eolien-wallon-un-plan-ambitieux-simplifie-et-plus-participatif-pour-2030>.

« Le développement éolien en Wallonie », *Energie.wallonie.be*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/le-developpement-eolien-en-wallonie.pdf?IDR=55186>.

«Cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en région wallonne», *Energie.wallonie.be*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/cdr.pdf?ID=28134>.

«Cadre de référence pour l'implantation d'éoliennes en Région wallonne», *Eolennesronquieres.be*, disponible sur <https://eolennesronquieres.be/documents/conditions-sectorielles-parcs-d-eoliennes-en-region-wallonne/>

« Concevoir l'installation d'une éolienne », *Energiepluslesite.be*, disponible sur <https://energiepluslesite.be/concevoir/eolien/concevoir-l-installation-d-une-eolienne>.

« Le point sur les règles urbanistiques et environnementales relatives à l'implantation d'éoliennes en région wallonne », *Lexology.com*, disponible sur <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=7f9830d6-0c9d-44b7-be11-6c956b27e9be>.

« procédure et chronologie », *Parceolienmabompre.be*, disponible sur <https://www.parceolienmabompre.be/procedure-et-chronologie>.

«Des éoliennes en Région wallonne », *Energie.wallonie.be*, disponible sur <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/des-eoliennes-en-region-wallonne.PDF?IDR=1013>.

«le droit de superficie et le droit d'emphytéose au regard du nouveau code civil », *Barreau de liege-huy.be*, disponible sur <https://barreudeliege-huy.be/fr/actualites/le-droit-de-superficie-et-le-droit-demphyteose-au-regard-du-nouveau-code-civil>.

« Le livre 3 'les biens' du nouveau code civil entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2021 », *WoltersKluwer.be*, disponible sur <https://www.wolterskluwer.com/fr-be/expert-insights/the-book-3-the-goods-of-the-new-civil-code-will-come-into-force-on-september-1st-2021>.

« *Chronique de législation en droit privé* », *Journal des Tribunaux*, (1^{er} janvier - 30 juin 2022) (première partie), p. 826, disponible sur :

<https://www.jurisquare.be/fr/journal/jt/2022-41/chronique-de-legislation-en-droit-prive-1-er-janvier-30-juin-2022-premiere-partie/index.html> - page/826 .

« Des éoliennes sur votre terrain ? Attention aux ennuis ! », *Contrepoint.org*, disponible sur : <https://www.contrepoints.org/2018/05/13/316039-des-eoliennes-sur-votre-terrain-attention-aux-ennuis> .

« Démantèlement des éoliennes, un péril financier, Les promoteurs ne peuvent pas faire face à leurs responsabilités », *ventdesnoues.org*, disponible sur : <https://www.ventdesnoues.org/2021/04/13/demantelement-des-eoliennes-un-peril-financier-les-promoteurs-ne-peuvent-pas-faire-face-a-leurs-responsabilites-fed/> .

Carlo Di Antonio, « Le démantèlement des éoliennes », 668 (2016-2017) 1, disponible sur <https://www.parlement-wallonie.be/pwpages?p=interp-questions-voir&type=28&iddoc=77904> .

B. KOHL et F. ONCLIN, « Exigences administratives et condition suspensive dans la vente immobilière », *Revue Critique de Jurisprudence Belge*, 1^{er} trim 2014, p.32, disponible sur <https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/165976/1/Kohl-Onclin.RCJB%282014%29.pdf> .

Portail de l'agriculture wallonne, *agriculture.wallonie.be*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/acceuil> .

« Notification d'un bail à ferme et d'un état des lieux à l'Observatoire du foncier agricole », *Agriculture.wallonie.be*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/notification-a-l-observatoire-du-foncier-agricole> .

« Observatoire du foncier agricole », *Agriculture.wallonie.be*, disponible sur <https://agriculture.wallonie.be/observatoire-du-foncier-agricole> .

« Des changements importants pour le bail à ferme en Wallonie à partir du 1^{er} janvier 2020 », *Notaire.be*, disponible sur <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/des-changements-importants-pour-le-bail-a-ferme-en-wallonie-a-partir-du-1er-janvier-2020> .

« Entrée en vigueur de la réforme du bail à ferme », *Wallonie.be*, disponible sur <https://www.wallonie.be/fr/actualites/entree-en-vigueur-de-la-reforme-du-bail-ferme>.

« Enregistrement contrat de bail », *Finances.belgium.be*, disponible sur <https://finances.belgium.be/fr/particuliers/habitation/location/enregistrement-bail>.

« Réforme des législations relatives au bail à ferme » , *SPW agriculture*, disponible sur https://agriculture.wallonie.be/documents/79296/82090/2020+09+10_Bail-a-ferme-Septembre_2020.pdf/a078224b-c942-41e6-ae71-43977959d5cc.