

*Université de Pau et des Pays de l'Adour*  
*UFR Droit économie et gestion*

### **Droit des contrats spéciaux**

Master Droit 1ère année, 2<sup>ème</sup> semestre  
Année 2023-2024

#### **Responsable du Cours :**

Monsieur Pierre-Yves ARDOY

#### **Chargés de travaux dirigés :**

Maître Aude MALHERBE

### **Séance n°3**

#### **La vente**

#### **Cas pratique :**

M. Raoul KOULH lorgne depuis quelques années sur un terrain voisin du sien appartenant à M. Blaise ALÈZE : il désirerait vivement l'acquérir un jour pour agrandir sa propriété et surtout pour se prémunir contre tout risque futur d'une construction près de chez lui venant troubler sa vue magnifique sur les Pyrénées. A force d'en parler et fortement gagné par la lassitude, M. ALÈZE, finit par convenir avec M. KOUHL que s'il désire un jour vendre le terrain, il lui proposera la vente en premier. La convention signée le 1er septembre 2020 entre les deux voisins prévoit que le prix sera déterminé à l'amiable le jour où la vente sera envisagée. Un an plus tard, Raoul KOUHL constate la présence de géomètres effectuant des mesures sur le terrain convoité. Intrigué, il apprend par eux que M. ALÈZE a « quasiment » vendu le terrain à Isidore LAPILUL, un promoteur immobilier qui compte y bâtir un ensemble résidentiel. Perdant son calme légendaire, Raoul va à la rencontre de Blaise et, après un échange de propos peu amènes, Raoul manifeste son intention de ne pas en rester là et de faire prévaloir la convention conclue un an auparavant.

Raoul pensait toutefois se consoler grâce à une bonne opération qu'il avait effectuée à la même époque. Il avait en effet acheté un ancien local commercial à M. Alex CROH par acte authentique de vente signé le 14 septembre 2020. Il était d'ailleurs particulièrement heureux d'avoir pu négocier ce bâtiment pour un très bon prix de 80.000 €, son projet étant de le transformer en lofts. Grande fut néanmoins sa surprise lorsqu'il reçut la semaine dernière appel de M. CROH l'informant qu'il souhaitait un complément de prix en raison d'une erreur commise lors de la vente. Le vendeur lui a en effet expliqué que l'immeuble valait en réalité,

au moment de la vente, 200.000 € et qu'il vaudrait désormais au moins 260.000 €. En effet, le quartier doit être revalorisé par la municipalité en vue de le rendre plus attractif : un parc doit être aménagé, une ligne de tram doit être prolongée jusque-là et un vaste projet de rénovation des bâtiments doit bientôt être lancé ce qui devrait entraîner mécaniquement la gentrification des lieux.

A quelques kilomètres de là, les époux MAGNON ont acquis un terrain appartenant à Alex CROH afin d'y faire édifier la maison de leurs rêves dans laquelle ils comptent bien couler des jours heureux. L'acte authentique a été signé en novembre dernier et le permis de construire obtenu dans la foulée. Toutefois, après les premiers coups de pelleuse, les ouvriers viennent leur annoncer qu'ils ont découvert les restes d'une ancienne décharge. Les époux MAGNON font alors intervenir un professionnel qui confirme la découverte et qui leur apprend que leur terrain est pollué et inhabitable en l'état.

Quid juris ?

