

Acheter une partie d'un terrain sans le diviser : (im)possible ?

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 28/06/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 28/06/2019

Sources :

- Arrêt de la Cour de cassation, 3ème chambre civile, du 13 juin 2019, n° 18-12702

Un compromis de vente d'un terrain est conclu comportant une condition suspensive de division, ce terrain devant provenir de la division d'un terrain plus grand. Mais, l'administration n'autorise pas la division de ce grand terrain. Pourtant, l'acquéreur veut quand même finaliser la vente...

Achat d'un terrain à diviser : pas d'autorisation de division, pas de vente !

Un vendeur décide de vendre son terrain. Celui-ci étant d'une superficie importante, il le met en vente en 3 parties. Un acquéreur se montre intéressé par la première partie du terrain et un compromis de vente est signé.

Ce compromis comporte une condition suspensive d'obtention de l'autorisation de diviser le terrain par l'administration. Mais, l'administration reste silencieuse, signifiant ainsi son refus d'autoriser la division du terrain.

L'acquéreur sollicite tout de même la finalisation de la vente, considérant qu'elle est « parfaite » puisque le compromis de vente permet de déterminer exactement la superficie et la localisation du terrain vendu.

« Non », répond le vendeur : dès lors que l'administration n'a pas autorisé la division du terrain, la partie achetée par l'acquéreur et identifiée dans le compromis de vente n'a pas d'existence juridique. La vente n'est donc pas « parfaite » et ne peut pas être finalisée.

Ce que confirme le juge.

Dès lors que l'administration n'autorise pas la division d'un terrain, la vente relative à l'une des parties du terrain issue de la division projetée ne peut pas être finalisée.