



Répartition de parcelles aux indivisaires

Par Stellou7

Bonjour,

Comment se passe une répartition de biens lors d'une succession concernant des terrains ? Tous de nature agricole, faut-il prendre la superficie pour déterminer le "pourcentage" qui revient aux indivisaires ou bien c'est par parcelle numérotée (ou bien n'y-a-t-il que des arrangements et des prix selon les propositions de chacun)?

Je remercie pour les éclaircissements.
Bien à vous

Par CToad

Bonjour

En toute logique à l'issue de la succession les héritiers sont indivisaires c'est à dire que chacun possède chaque terrain à hauteur de sa quote part.

Vient ensuite le partage et là il y'a plusieurs scénarii:

- personne ne fait rien et la situation reste en l'état
- un ou plusieurs héritiers demandent le partage et dans ce cas les modalités sont fixées à l'amiable : il est plus simple de créer des lots avec les parcelles existantes pour les attribuer ou des lots sont vendus et le prix de vente reparti au prorata des parts.
- il est possible de prendre la surface en entier si les terrains sont contiguës et d'y créer des zones à attribuer à chaque héritier en fonction de ses parts mais il faut faire intervenir un géomètre et faire modifier le cadastre. C'est long et cher et je ne suis pas spécialiste mais il est possible que le seul critère de surface ne suffise pas et que les parcelles nouvellement créées soient valorisées différemment avec d'autres critères (localisation, contenu?)

Quel est exactement votre soucis ?

Cordialement
CToad

Par Isadore

Bonjour,

Le partage amiable se passe comme les héritiers le souhaitent, tant qu'il n'y a pas de fraude (notamment fiscale).

Le partage est censé se faire en valeur. Si un héritier a 1/3 des parts et l'autre 2/3 des parts, le premier doit recevoir des biens valant 1/3 de la valeur totale.

La superficie n'est pas une bonne mesure pour le partage, car un petit terrain constructible vaut plus qu'un grand tas de cailloux en zone protégée.

S'agissant de biens immobiliers, il n'est pas toujours évident de faire des lots qui permettent de faire un partage exact. Les héritiers peuvent alors s'entendre pour faire un partage un peu inégal ou convenir que celui qui reçoit plus que ses droits indemnise les autres avec une soulte.

En cas de partage judiciaire, s'il y a des héritiers à qui la loi permet de réclamer préférentiellement le bien, le juge le leur attribue, à la condition qu'ils indemnisent les autres si la valeur de ce bien dépasse celle de leurs droits.

Ensuite le juge essaie de faire des lots qui pourront être tirés au sort. En dernier recours il ordonne la vente aux

enchères des biens ne pouvant être commodément partagés afin d'obtenir des liquidités qui, elles, sont par essence faciles à partager.

En cas de partage judiciaire, les héritiers qui n'ont pas droit à une "attribution préférentielle" risquent donc de se retrouver avec des biens qui ne les intéressent pas ou pire que les biens soient vendus à bas prix aux enchères.