



Estimation des terres agricoles en cas de partage

Par Visiteur

Lorsqu'un indivisaire cultive les terres de l'indivision, quelle valeur doit-on donner à ces terres dans le cadre du partage successoral (terres libres ou terres louées)

Par Visiteur

Cher monsieur,

Lorsqu'un indivisaire cultive les terres de l'indivision, quelle valeur doit-on donner à ces terres dans le cadre du partage successoral (terres libres ou terres louées)

Je ne comprends pas l'emploi du terme "terres louées" si un indivisaire cultive les terres. Un indivisaire n'est pas un locataire, la terre n'est donc pas louée, sauf à ce que je n'ai pas compris une subtilité de votre problème.

Si vous voulez dire: Est-ce qu'on prend en compte la valeur de la terre sans tenir compte de la plus value apportée par le fait que la terre soit cultivée? Dans ce cas, la réponse est non.

On prend en compte la valeur de la terre et de la plus value tirée de la culture. En revanche, une indemnité égale à la plus-value apportée par l'indivisaire doit lui être versée sur le fondement de l'article 815-13 du Code civil.

En conséquence, pour schématiser: Les indivisaires reçoivent une partie de la valeur calculée sur la terre libre. L'indivisaire qui a cultivé la terre reçoit en prime la plus value.

Mais le juge dispose d'un pouvoir modérateur, c'est à dire qu'il peut diminuer cette plus value allouée à l'indivisaire compte tenu de l'équité.

Très cordialement.

Par Visiteur

Nous sommes dans le cadre d'une indivision. Un des cinq indivisaires cultive depuis 1979 les terres de nos parents. Il réclame un salaire différé de 8 ans, soit 84000 euros qu'il souhaite récupérer sur les terres. Il réclame donc la jouissance d'un certain nombre d'hectares sur la base d'une valeur maximale de terres occupées. Or, il me semble qu'une jurisprudence de la cour de cassation estime que dans le cadre d'un partage successoral, en présence d'un immeuble loué à un indivisaire et attribué à celui-ci, le bien doit être estimé libre de bail afin d'assurer l'égalité entre les copartageants et éviter que l'héritier concerné ne soit avantagé (cass. 1^{ère} civ, 17 mars 1987)

Sommes-nous dans ce cadre, ou devons-nous traiter séparément le problème du salaire différé et celui du partage successoral.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Or, il me semble qu'une jurisprudence de la cour de cassation estime que dans le cadre d'un partage successoral, en présence d'un immeuble loué à un indivisaire et attribué à celui-ci, le bien doit être estimé libre de bail afin d'assurer l'égalité entre les copartageants et éviter que l'héritier concerné ne soit avantagé (cass. 1^{ère} civ, 17 mars 1987)

Il y a erreur ou en tout cas mrécompréhension.

En l'espèce, cette jurisprudence ne vous concerne pas dans la mesure où bien est effectivement libre de bail!

L'indivisaire qui a pris en mains la gestion du bien indivis n'est pas un locataire.

Sommes-nous dans ce cadre, ou devons-nous traiter séparément le problème du salaire différé et celui du partage successoral.

Il faut traiter séparément chaque problème!

Conformément à l'article 815-13 du Code civil, l'indivisaire en question peut effectivement demander une rémunération pour le récompenser de sa prise en main de la gestion des biens indivis.

Mais dans la mesure où l'indivisaire en question a profité seul de ce bien indivis, il doit verser une indemnité d'occupation (en principe un peu inférieure au loyer).

Le notaire qui liquide l'indivision fait le calcul puis on attribue à chacun sa part.

Très cordialement.

Par Visiteur

L'indivisaire cultive les terres de nos parents bien avant la naissance de l'indivision sur la base d'un bail verbal. Aujourd'hui, l'indivision existe, le co-indivisaire continue à cultiver moyennant paiement d'un fermage et revendique donc son salaire différé qu'il entend combler en s'octroyant x hectares de terres sur la base d'un prix de terres occupées (puisqu'il les cultive) et non sur un prix de terres libres. est-ce normal? toute la question est là.
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

L'indivisaire cultive les terres de nos parents bien avant la naissance de l'indivision sur la base d'un bail verbal. Aujourd'hui, l'indivision existe, le co-indivisaire continue à cultiver moyennant paiement d'un fermage et revendique donc son salaire différé qu'il entend combler en s'octroyant x hectares de terres sur la base d'un prix de terres occupées (puisqu'il les cultive) et non sur un prix de terres libres. est-ce normal? toute la question est là.
Cordialement

Merci pour ces explications, j'ai tout compris.

Prenez un avocat.

En effet, la prescription en matière de rémunérations ainsi que toutes les sommes à paiement mensuel est de 5 ans. Votre frère ne peut donc pas réclamer 8 ans.

Si votre frère dispose effectivement d'un bail même verbal, il va devoir en prouver l'existence en justice. S'il y parvient, votre frère reste effectivement locataire de l'indivision pour autant que personne n'a encore résilié le bail, ce qui est possible sous réserve du respect de certaines conditions.

Si votre frère entend racheter une partie des terres, il doit tout logiquement (mais c'est aux indivisaires d'en décider, le prix de cession étant complètement libre) être calculé sur valeur des terres libres.

Le vendre au prix d'une terre occupé n'a aucun sens! En effet, la réduction du prix de vente lorsque la terre fait l'objet d'un bail s'explique en raison du fait que l'acquéreur ne pourra pas jouir pleinement de sa terre en raison d'un locataire gênant. Ici, votre frère étant lui même locataire, à partir du moment où il acquiert la parcelle de terrain, alors celle-ci devient automatiquement libre. Il n'y a donc aucune raison de vendre la terre au prix de la terre occupé.

Si vous la vendiez à un inconnu avec un locataire sur la parcelle, cela aurait un sens mais là non.

Très cordialement.