



Division de parcelle après succession

Par cadiz

Bonjour,

Notre papa (nous sommes deux frères) est décédé cet été. La succession est en cours. Elle ne devrait pas poser de difficultés puisque la donation en indivision des biens (immobiliers et fonciers) a déjà été effectuée en 2016, après le décès de notre mère. Et que nous nous sommes sur la même longueur d'ondes avec mon frère: nous avons ouvert un compte Indivis au printemps dernier.

Un fait nouveau toutefois est intervenu récemment. J'avais un doute sur le caractère constructible ou pas d'une parcelle de terrain (l'ancien cour de la ferme!) En me rendant à la mairie de ma commune, on m'a confirmé qu'elle était constructible, du moins en partie (583m²), ce qui laisse la place d'implanter une maison.

Ce terrain m'intéresse pour pouvoir y construire ma résidence principale.

Mon frère n'y voit aucun inconvénient (sa propre maison serait à 200m!), et avec son accord, nous agrandirons ce terrain en rognant sur la parcelle à l'arrière, qui nous appartient également - d'où une nouvelle parcelle à créer avec le géomètre.

Voilà pour le tableau initial.

Ensuite, se posent beaucoup de questions, pour moi en tout cas. Les voici:

1. Cette parcelle avait été évaluée 5000? en 2016. Le fait qu'elle soit constructible maintenant change la donne... et son prix. Faut-il l'évoquer de suite (au moment de régler la succession) avec le notaire? Ou pas? Au risque de régler des frais de successions supplémentaires?

2. Dans l'hypothèse que nous attendions que la succession soit réglée (si c'est la meilleure chose à faire?), quelles sont les démarches à effectuer pour que ce terrain soit à mon nom, et auprès de qui?

En outre, le géomètre m'a appris qu'il y avait une différence conséquente dans les délais pour une division de parcelle. Il m'a parlé de "déclaration préalable de division de parcelle": dans le cas d'une construction existante, ce qui est le cas (une cave et poulailler en dur, depuis 100 ans..., de 25m² environ), ce délai ne serait que d'un mois, alors qu'il serait de trois mois pour un terrain nu.

Pour tout vous avouer, je me perds un peu dans tous ces points (surtout le point 2) et j'ai besoin de votre aide pour m'aider à y voir clair dans les démarches à effectuer, à quel moment, dans quel ordre, et auprès de qui?

Un grand merci d'avance!

Par Al Bundy

Bonjour,

Je ne comprends pas bien, le terrain que vous avez découvert constructible est différent de celui que vous avez hérité ? Si non, est-il contiguë à votre héritage ? A qui appartient-il aujourd'hui ?

Par cadiz

Merci de votre réponse, tout d'abord.

Non, c'est strictement la même parcelle. Pour l'instant, elle est "légalement" toujours au nom de notre père. Puis, après la succession, elle serait à nos noms, mon frère et moi, puisque c'est en indivision pour le moment.

Or, comme dit, je souhaiterais que cette parcelle passe à mon nom propre (vendue, rachetée à mon frère?) pour pouvoir engager la démarche de construction.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque cette parcelle fait partie de la succession, il faut "procéder au partage" plutôt que de rester dans l'indivision. et donc proposer de recevoir cette parcelle et que votre frère reçoive d'autres éléments du patrimoine de valeur équivalente. Et si ce n'est pas possible, vous devrez lui payer une somme représentant la différence.

Par cadiz

D'accord, merci.

Mais à quel moment faut-il "procéder au partage"?

Faut-il l'évoquer de suite au notaire (je lui apporte divers éléments/dossiers lundi prochain pour régler la succession, qui interviendra dans les prochains mois). Avec les frais qui pourraient être supérieures?

Ou bien d'abord régler la succession (avec "l'ancien" prix de 5000?) puis, faire la démarche, distincte, de division et réception à mon nom de cette parcelle?

Par AGeorges

Bonjour Cadiz,

Le décès de votre père implique que vous soyez entrés en indivision successorale avec votre frère, pour les biens qui n'ont pas déjà été distribués.

Votre choix est alors, au niveau du règlement de la succession :

1- Rester en indivision (non successorale cette fois),

2- Faire réaliser le partage par le notaire, dans le cadre de la succession. Cela veut dire que chaque héritier recevra une part qui lui est propre. Pas d'indivision.

L'option 1 n'a pas d'intérêt pour vous puisque pourquoi entrer en indivision pour en sortir de suite ?

Il faut donc que le notaire mette en place l'option 2. Et ce qu'a dit Yapasdequoi s'applique en totalité.

Du coup, lorsque la succession sera réglée, le terrain sera à vous et uniquement à vous.

Par cadiz

Merci à tous pour vos interventions.