



terrain hérités en indivision

Par **rehad**, le **10/06/2021** à **08:25**

Bonjour,

J'ai fait un héritage de ma famille il ya une quarantaine d'années, il reste un terrain de 3 hectares dans l'indivision avec ma soeur et mon frère.

Comment je puis en profiter on a 1 hectare chacun puis je faire séparer le lot et rompre l'indivision, et comment se passe le partage pour que personne ne soit défavorisé.

Merci de votre conseil

Rehad

Par **goofyto8**, le **10/06/2021** à **12:07**

bonjour,

il faut faire appel à un géomètre avec l'accord des autres indivisaires pour un détachement de parcelle puis obtenir un acte notarié.

Toutes ces démarches coûtent cher, en rapport de la valeur d'un terrain agricole.

Par **amajuris**, le **10/06/2021** à **12:11**

bonjour,

vous n'avez pas un hectare chacun, vous avez chacun 1/3 de ce terrain indivis, ce qui n'est pas tout à fait la même chose, certaines zones de ce terrain valent peut-être cher que d'autres (qualité du sol, ombragé ou pas, accès plus facile ou plus difficile).

salutations

Par **Zénas Nomikos**, le **10/06/2021** à **14:27**

Bonjour,

ce que je sais c'est qu'en théorie nul n'est tenu de rester en indivision (article 815 du Code civil). En pratique, il faut demander le partage en justice et cela a donc un coût en honoraires d'avocats et en frais de justice (si expertises, frais de notaire etc).

Par contre vous pouvez aussi effectuer un partage amiable devant notaire ce qui vous fera gagner du temps et de l'argent.

Par **Honni soit qui mal y pense**, le **20/06/2021** à **15:48**

Bonjour,

Je suis entièrement d'accord avec la réponse de CUJAS 26150 (que je salue au passage). Il s'agit apparemment d'une indivision successorale... qui dure depuis 40 ans!

Rares, très rares sont les indivisions successorales qui durent et perdurent aussi longtemps, car la sortie de l'indivision est toujours possible. Voici comment, en théorie, vous pouvez sortir de l'indivision:

1) Grâce au **partage amiable**: c'est la solution que je vous conseille. Il convient de souligner que cela n'implique nullement que chacun d'entre vous se retrouve en possession d'un tiers du terrain. Vous pouvez également faire évaluer ce terrain, et racheter, par l'intermédiaire d'une soulte (dont le paiement peut être échelonné sur plusieurs années) la part du terrain de votre frère ou de votre soeur (et ils peuvent racheter la vôtre, si vous êtes d'accord). Bref, **SI** vous êtes **tous** d'accord concernant la valeur du terrain, et qui souhaite garder sa quote-part, le partage amiable (devant notaire) est la solution la plus simple, la plus rapide et la moins onéreuse.

2) Grâce à **la vente de vos droits indivis**, et ce même à une personne extérieure. Peut-être préférez-vous obtenir de l'argent plutôt que de vous occuper d'un hectare de terrain. Vous avez le droit de vendre votre quote-part de l'indivision à qui vous voulez; si vous le faites, votre frère et votre soeur auront un droit de préemption. Attention, si vous choisissez cette

voie, vous devrez les notifier par huissier: c'est l'article 815-14 du Code civil.

3) Par le **partage judiciaire**: je ne vous conseille pas cette option, sauf si toutes les autres alternatives échouent. Je ne vous la conseille pas car elle se termine parfois par une licitation judiciaire (c'est-à-dire par une vente aux enchères). Si vous jouez de malchance et qu'il n'y a qu'un seul acquéreur potentiel ce jour-là, votre bien sera vendu au prix plancher... et vous ne pourrez pas vous y opposer.

Enfin, s'il s'agit d'un terrain agricole cultivé, et que l'un de vous trois s'en occupe activement (et peut le prouver), vous pouvez également demander l'attribution préférentielle du bien en question, mais si vous l'obtenez, il vous faudra payer une soulte à votre frère et votre soeur (pour les "dédommager" de la perte de leur quote-part de l'indivision, qui vous aura donc été attribuée).

En résumé, si vous vous mettez d'accord avec votre frère et votre soeur, vous pourrez sortir de l'indivision en l'espace de quelques jours, ou quelques semaines, et à moindre coût.

J'espère vous avoir été utile.

Cordialement