



Sortie d Indivision agricole

Par Tica

Bonjour,
Je suis propriétaire de terres agricoles en indivision avec mon frère sous curatelle.
Les terres sont exploitées par un agriculteur.
Je souhaite sortir de cette indivision..Est ce possible ?
L agriculteur est t il prioritaire ?
Comment dois je procéder ?
Qui fixe le tarif ?
Merci beaucoup pour vos réponses

Par kang74

Bonjour

Il faut mettre en vente le terrain en voyant avec le curateur puisque pour sortir de l'indivision, cela en passe par un acte qui fait cesser l'indivision (vente, don etc): vous ne pouvez rien faire seul .

Il faut voir avec la SAFER ensuite pour la vente du terrain mais oui, il me semble que l'agriculteur a un droit de préemption si tout est bien fait dans les règles ... et s'il veut acheter .

Par Rambotte

Bonjour.

La sortie d'indivision peut aussi se faire par le rachat de parts entre indivisaires, et là, je ne pense pas qu'il y ait de droit de préemption de l'agriculteur, ni de la SAFER.

Un tel rachat de part est regardé comme un partage.
Après, il faut bien entendu qu'un des indivisaires ait envie d'être l'unique propriétaire des terres, pour ensuite en disposer comme il l'entend.

Par Tica

Merci bonne journée

Par Isadore

Bonjour,

En effet, pas de droit de préemption de la SAFER en cas de vente à un frère, ni en cas de partage entre indivisaires :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594354]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029594354[/url]

Itou en ce qui concerne le fermier :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583883]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006583883[/url]

Donc si l'indivision cesse par un partage entre les héritiers, pas de droit de préemption.

Si l'indivision cesse par vente des terrains, il y a un droit de préemption du fermier.

Attention si vous procédez au partage en récupérant chacun une partie des terrains : le bail rural n'est pas divisible, ce qui veut dire que votre frère et vous continuerez à être co-bailleurs de l'ensemble des terrains jusqu'au terme du bail actuel. Vous resterez en indivision sur le bail.

Par Tica

Bonjour,
Merci beaucoup de votre réponse.
Donc si je résume soit mon frère rachète mes parts ou je les vends au fermier ?
Qui fixe le tarif?
Merci infiniment.

Par Rambotte

Donc si je résume soit mon frère rachète mes parts ou je les vends au fermier ?
Il y a pleins d'autres cas de sortie de l'indivision.

Soit vous procédez à un partage en nature, telles parcelles à tel indivisaire, les autres parcelles à l'autre indivisaire.
Soit votre frère rachète vos parts.
Soit vous rachetez les parts de votre frère (et ensuite vous vendez librement les biens, avec les droits de préemption).
Soit vous vendez à un tiers vos parts (votre frère doit être notifié selon un formaliste strict, car il a un droit de préemption).
Soit vous et votre frère, ensemble, vendez à un tiers les terrains (et partage du prix de vente).
Soit vous faites donation de vos parts (à votre frère, à un tiers).
Soit votre frère vous fait donation de ses parts.
Soit il y a blocage, et vous devez assigner votre frère en partage de l'indivision (le partage ordonné par le juge pourra être en nature s'il est possible, sinon le juge ordonnera la vente aux enchères).

On parle de prix d'un bien plutôt que de tarif (mot utilisé plutôt pour une prestation, comme les tarifs des actes notariés).

Il n'y a pas de valeur officielle d'un bien. Le prix est celui sur lequel vendeur et acquéreur (ou les indivisaires) se mettent d'accord.

Par LaChaumerande

Bonjour

Tout à fait d'accord avec votre message, Rambotte, à un détail près.

Il n'y a pas de valeur officielle d'un bien. Le prix est celui sur lequel vendeur et acquéreur (ou les indivisaires) se mettent d'accord.

Certes, mais il existe des grilles pour les surfaces agricoles, il vaut mieux vendre 1 hectare dans la Beauce fertile que 10 dans une garrigue ;-)

Tica, le notaire devrait les connaître ou vous pouvez vous renseigner auprès de la chambre d'agriculture de votre département.

NB : je possède une toute petite surface agricole, c'est ainsi que j'ai procédé pour une succession.

Par Isadore

La SAFER propose un outil qui peut aider à faire une première estimation :

[url=https://www.safer.fr/actualites/actualite/nouveau-service-en-ligne-pour-consulter-le-prix-des-terres/]https://www.safer.fr/actualites/actualite/nouveau-service-en-ligne-pour-consulter-le-prix-des-terres/[/url]

Dans le cadre d'un partage, le curateur demandera probablement une estimation réalisée par le notaire ou un agent avant de signer l'acte de partage.

Si le fermier ne préempte pas en cas de vente, la SAFER peut aider à la vente des biens agricoles, même sans préempter. Elle fait une estimation et cherche un acquéreur à présenter au vendeur :

[url=https://www.safer.fr/les-safer/pourquoi-faire-appel-a-la-safer/vendre-un-bien/]https://www.safer.fr/les-safer/pourquoi-

faire-appel-a-la-safer/vendre-un-bien/[url]

C'est un peu long mais normalement sans frais pour le vendeur qui s'évite le travail lié à la mise en vente.