



Sortie d'indivision : licitation ou partage judiciaire

Par **Medenagan**, le **23/04/2009** à **12:26**

Bonjour, nous sommes co-héritiers d'un terrain en indivision. À défaut d'un accord, mon frère envisage le partage judiciaire. Le terrain étant divisible en 2 parties d'égale superficie mais de valeur inégale (l'une avec une zone plus plate que l'autre), est-ce que le juge peut décider préférentiellement le partage par tirage au sort - avec compensation financière pour celui à qui échoit la partie la plus pentue - plutôt que la vente aux enchères ? Mon frère peut-il refuser le tirage au sort ? Et dans ce cas, y-a-t-il licitation ou partage judiciaire ? (vu la différence des frais notariés).

Par **Upsilon**, le **24/04/2009** à **14:52**

Bonjour et bienvenue sur notre site. Je doute fort qu'un juge accepte de "tirer au sort" l'attribution d'un terrain. Le juge statue en droit et non en hasard ! Si le partage amiable n'est pas possible, il sera procédé au partage judiciaire à la demande d'un des héritiers. Le juge, après expertise et arguments de chaque partie décidera de la personne à qui reviendra le terrain. Pour la différence entre licitation et partage judiciaire, c'est assez simple :
1° La licitation est l'opération par laquelle un co indivisaire rachète les parts d'indivision de ses co indivisaires afin de mettre fin à l'indivision et devenir pleinement propriétaire du bien.
2° Le partage judiciaire est une opération par laquelle le juge décide de diviser une fois pour toute le bien en lots et d'attribuer chaque lot aux indivisaires, faisant cesser l'indivision. Ce partage, s'il est inégal, peut donner lieu à une soulte, mais ne constitue pas une licitation (puisque cela ne porte pas sur le rachat des PARTS de l'indivision, mais juste une indemnité).
Cordialement, Upsilon.

Par **Medenagan**, le **27/04/2009** à **15:57**

Bonjour Upsilon,Grand merci pour la promptitude de votre réponse ! Cependant, le tirage au sort est bien une possibilité me semble-t-il ; si ce n'est pas le juge, est-ce le notaire et dans quel cas ?Cordialement,

Par **25ansdesespoir**, le **29/07/2009** à **15:12**

Bonjour
Contrairement à ce qu'à pu écrire Upsilon, le tirage au sort est presque la règle dans les partages judiciaires car il a l'avantage d'éviter la composition de lots inégaux, vu le risque de se voir attribuer un mauvais lot . Il peut aussi être proposé en partage amiable et c'est beaucoup moins couteux pour le même résultat
le partage judiciaire se passe en plusieurs étapes
1) requête de l'héritier le plus vigilant auprès du TGI
2) débat contradictoire entre les avocats des 2 parties
3) décision du juge qui tranche sur les positions contradictoires évoquées dans le débat (on pourrait imaginer que l'ors du débat entre 4 héritiers représentant la totalité de la succession, l'un réclame sa part en argent sans contester l'estimation et que les autres acceptent de lui payer sa part ...) Dans ce cas, le juge valide ses deux positions qui ne sont pas contradictoires
Généralement, le 1ère requête demande le partage sur la base de l'inventaire et le juge décide de nommer un notaire pour réaliser le partage et faire des lots
4) le notaire propose un partage: si tous les héritiers acceptent, le partage se fait
si il existe un désaccord, le notaire, un héritier ou un expert nommé par le TGI (suite à PV du notaire) établi des lots égaux qui seront tirés au sort à défaut de raisons juridiquement acceptable ou à défaut d'accord de tous les héritiers sur une répartition particulière de ces lots (procédures postérieures au 1 er janvier 2007)
Depuis le 1 janvier 2007, le partage amiable peut comporter une intervention du juge-commissaire pour les enfants mineurs , les absents ...
depuis 01/01/2007,l'égalité des lots est jugée en valeur et non en nature ce qui veut dire qu'une soulte (compensation financière) doit être versée à celui qui optient le terrain le moins cher
toutefois, on peut partager le terrain en deux terrains de valeur égale si ils sont similaires (même droits à construire)en jouant sur une légère différence de superficie . A ce sujet, je ne sais pas si c'est le terrain le plus pentu qui sera mieux estimé que le terrain plat ... Quel sont les critères de l'estimation? Pour un terrain agricole, la production est identique quelque soit la pente du terrain (sauf accès impossible avec engins) pour un terrain à bâtir , les droits sont identiques, et avec un bon architecte, une terrain pentu peut avoir beaucoup de charme (surtout pour moi qui suis originaire d'une région très vallonnée.)
Cordialement

Par **Medenagan**, le **04/09/2009** à **19:56**

Merci beaucoup pour cette dernière réponse circonstanciée et précise qui me redonne quelque espoir !
Cordialement,
Medenagan