



Succession d'un domaine agricole avec un indivisaire fermier

Par **Alain2020**, le **27/01/2025** à **18:16**

Bonjour,

Suite au décès de nos parents, nous détenons en indivision un très important domaine agricole. L'un de nous est agriculteur, il bénéficie de fermages, et réclame une attribution préférentielle de tout le domaine, soit la totalité du patrimoine indivis, mais n'a pas les moyens de faire face seul au paiement des soultes dûes aux autres indivisaires

Ce bien réclamé en attribution préférentielle par l'indivisaire-fermier est d'une surface 5 ou 6 fois au dessus des surfaces minimales d'installation prévues dans le département.

Le bien fait l'objet de fermages enregistrés en sa faveur sur l'essentiel des surfaces.

Il semble que l'indivisaire-fermier peut effectivement obtenir en totalité le bien par attribution préférentielle (largement au delà de sa part) mais que le calcul des soultes à payer par l'indivisaire-agriculteur se fait sur la valeur libre du domaine? Est-ce exact?.

Si l'indivisaire n'a pas les moyens, seul, de payer les soultes aux autres indivisaires, peut-il obtenir une décision d'attribution préférentielle sans avoir prouvé auparavant sa capacité à payer la soulte?

S'il obtient l'attribution préférentielle du bien, sans capaciter à payer les soultes, peut -il différer le paiement des soultes dûes sur des années?

Peut-t-il imposer un acheteur extérieur à l'indivision (choisi par lui seul) qui payera partiellement la soulte, ou bien une société dont il est actionnaire, prenant en charge complètement ce paiement des soultes?

Face à une incapacité financière à payer les soultes, on pourrait penser que juridiquement pourrait être attribué "préférentiellement" ce qu'il peut payer en plus de sa part, et qu'il reste, ou obtienne un fermage "préférentiellement" sur le reste? Merci de vos avis

Par **Rambotte**, le **27/01/2025** à **20:05**

Bonjour.

Sujet difficile. L'attribution préférentielle est régie par :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006181794/

Elle n'est pas de droit si la surface dépasse un certain seuil : article 832.

Pour les soultes, d'après le 832-4 alinéa 2, il semble qu'au moins la moitié doit être payée comptant, et le reste le délai ne peut excéder 10 ans.

Et en cas de vente, ce reste est immédiatement exigible (alinéa 3).

Le tout si j'ai bien compris (je ne suis pas habitué à cette problématique des attributions préférentielles).

Par **Alain2020**, le **28/01/2025 à 10:27**

Merci de vos réponses,

En matière de surface, comme dit, on est très au dessus de la surface légale, l'attribution n'est pas exigible et je crois comprendre qu'elle reste donc en cas de litige judiciaire "A l'appréciation des juges"

Pour le paiement de la soulte, il faut comprendre: La moitié comptant, l'autre moitié sous 10 ans, mais ce délai possible semble ne concerner, qu'un conjoint, d'après le texte que vous transmettez? Donc je comprends qu'un bénéficiaire de l'attribution préférentielle non conjoint doit régler immédiatement la soulte.

Avec cette hypothèse, si l'indivisaire-agriculteur a obtenu l'attribution préférentielle sans être en mesure de payer, comment s'en sort on? Peut il présenter une société dont il est actionnaire se substituant à lui, ou régler la soulte avec l'aide d'un tiers? Ce qui revient à dire que les autres indivisaires se trouvent en situation de céder leur part à un tiers extérieur à l'indivision qu'ils ne choisissent pas et avec lequel ils n'ont pas la possibilité de fixer un prix de gré à gré?

Merci de vos avis

Par **Rambotte**, le **28/01/2025 à 10:47**

En relisant attentivement, l'histoire de la moitié existe aussi dans le contexte du 832, donc quand la surface est inférieure au seuil, peu importe que ce ne soit pas le conjoint survivant.

Mais ici, comme la surface dépasse le seuil, la soulte devrait être immédiatement exigible au partage.

Si la soulte est immédiatement exigible, vous avez toutes les actions d'un créancier contre son débiteur. Pourquoi pas la saisie des biens.

Notez que le partage est soit amiable, soit judiciaire. Dans le partage amiable, par définition, vous imposez vos conditions pour que ce soit amiable. Si désaccord sur les conditions, il n'y a pas de partage amiable. Alors dans le partage judiciaire, chacun fait ses demandes au juge, et dans vos demandes, vous pouvez soulever, avec l'avocat, les problèmes d'une attribution préférentielle avec impossibilité de payer la soulte, et donc demander des garanties.

[quote]

Peut-il présenter une société dont il est actionnaire se substituant à lui, ou régler la soulte avec l'aide d'un tiers? Ce qui revient à dire que les autres indivisaires se trouvent en situation de céder leur part à un tiers extérieur à l'indivision qu'ils ne choisissent pas et avec lequel ils n'ont pas la possibilité de fixer un prix de gré à gré?

[/quote]

Cela ne revient pas à cela. Il vous règle la soulte, peu importe le moyen qu'il a obtenu pour la payer. S'il obtient un crédit bancaire, ce n'est pas la banque en tant que tiers qui vous paye la soulte, et vous n'avez pas cédé à titre onéreux votre part à la banque ! Vous avez cédé votre part à celui qui est désigné dans l'acte de partage.

Par **Isadore**, le **28/01/2025** à **10:52**

Bonjour,

[quote]

Donc je comprends qu'un bénéficiaire de l'attribution préférentielle non conjoint doit régler immédiatement la soulte.[/quote]

En principe oui (si la surface excède le cas prévu à l'article 832, voir le 832-4), mais rien n'empêche de trouver un autre accord.

[quote]

L'un de nous est agriculteur, il bénéficie de fermages[/quote]

Le cohéritier perçoit des fermages ou il paie des fermages ?

[quote]

Avec cette hypothèse, si l'indivisaire-agriculteur a obtenu l'attribution préférentielle sans être en mesure de payer, comment s'en sort-on?[/quote]

Ben comme pour tout débiteur qui refuse de payer sa dette, soit on trouve un accord amiable (avec si besoin hypothèque sur les biens attribués préférentiellement), soit on procède au recouvrement forcé de la dette (ici si besoin en faisant saisir ses biens).

[quote]

Peut-il présenter une société dont il est actionnaire se substituant à lui, ou régler la soulte avec l'aide d'un tiers?[/quote]

Oui, il peut se faire avancer l'argent par un tiers.

[quote]

Ce qui revient à dire que les autres indivisaires se trouvent en situation de céder leur part à un tiers extérieur à l'indivision qu'ils ne choisissent pas et avec lequel ils n'ont pas la possibilité de fixer un prix de gré à gré?[/quote]

Non, cela veut dire que l'indivisaire bénéficiant de l'attribution préférentielle va bénéficier d'un prêt ou d'une donation de la part d'un tiers. Les biens attribués dans le cadre du partage deviendront dans tous les cas la propriété de l'indivisaire, peu importe qui verse la soulte. Quand on achète un bien avec un prêt bancaire, la banque ne devient pas propriétaire du bien. La preuve : ce n'est pas elle qui paie la taxe foncière !

Par **Alain2020**, le **28/01/2025 à 14:27**

Merci de cet avis,

Vous soulignez un point qui semble essentiel : Quand on paye un bien avec un prêt "ce n'est pas la banque qui est propriétaire", mais bien l'emprunteur qui est le seul interlocuteur et le seul propriétaire du bien, même si la banque a une hypothèque dessus en garantie.

Ici l'hypothèse est différente : Celui qui paie la soulte et devient donc le propriétaire n'est plus l'indivisaire-fermier, mais une société indépendante (dans laquelle l'indivisaire-fermier a des actions)... Ou bien, plan B, l'indivisaire présente une personne physique qu'il veut imposer comme payant le complément de soulte qu'il ne peut honorer? Dans tous les cas cela revient pour les autres indivisaires à se voir imposer un "acheteur" étranger à l'indivision sans leur consentement.

L'indivisaire-Agriculteur n'est-il pas, seul, qualifié à devenir propriétaire dans le cadre juridique de la cessation de l'indivision, ce qui veut dire alors qu'il doit se débrouiller pour obtenir un prêt, ou un "don", lui permettant de payer "officiellement seul" la soulte qu'il doit? A charge pour lui de régler ses problèmes avec ses donateurs ou son banquier.

Merci de vos avis

Par **Rambotte**, le **28/01/2025 à 14:36**

Celui qui paye "physiquement" la soulte ne devient pas le propriétaire.

Le propriétaire est celui désigné dans l'acte de partage.

On ne devient pas propriétaire parce qu'on paye. Ne pas confondre acquéreur et payeur.

Si la société dans lequel il est actionnaire paye, c'est que cette société lui fait soit une donation (fut-elle indirecte), soit un prêt.

[quote]

il doit se débrouiller[/quote]

C'est bien ce qu'il ferait sous cette hypothèse. Il se débrouille pour se faire fournir l'argent par un tiers.

Par **Alain2020**, le **28/01/2025** à **19:06**

"On ne devient pas propriétaire parce qu'on paye" : Merci beaucoup! N'est pas juriste qui veut... . Il y a en effet une nuance qui m'avait échappée, tant il est vrai que communément on achète ou on acquiert bien le contenu de son caddie en passant à la caisse! 😊

Par conséquent, je pense que vous validez ce point : "Le propriétaire est celui qui est désigné dans le partage". Or dans une indivision, les biens indivis, quel que soit le partage, ne peuvent aller qu'à un, plusieurs, ou tous les indivisaires, mais pas à une personne physique ou morale extérieure à l'indivision? C'est bien ça?. Merci encore de votre analyse.

Par **Rambotte**, le **28/01/2025** à **19:42**

Le partage a lieu entre les indivisaires copartageants.

Dans l'acte de partage amiable, des biens seront attribués, éventuellement préférentiellement, à un indivisaire, à charge le cas échéant de payer une soulte, avec, ou pas, des délais de paiement consentis.

Si le partage est judiciaire, le notaire commis par le juge appliquera les décisions du juge dans l'acte de partage. Il y aura ou pas une attribution préférentielle, avec quelle étendue, avec ou pas des délais de paiement, les décisions du juge étant (normalement) faites selon le droit après examen des demandes des parties présentées dans les conclusions des avocats.

Dans les deux cas, l'attributaire (préférentiel ou pas) d'un bien dans l'acte de partage devient le propriétaire du bien (il est même réputé avoir été propriétaire depuis le décès).