

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 22 mars 2018

N° de pourvoi: 16-24.052

ECLI:FR:CCASS:2018:C300281

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Amiens, 15 juillet 2016), que Pierre Y..., décédé le [...] , a laissé pour lui succéder Mme Marthe Y..., son épouse, et leurs enfants, Henry et Marie-Thérèse ; qu'à défaut de partage amiable des immeubles indivis, M. Y... a assigné sa mère et sa soeur en partage et demandé l'attribution préférentielle de bâtiments d'exploitation et parcelles agricoles ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mmes Y... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande d'attribution préférentielle ;

Mais attendu, en premier lieu, qu'ayant retenu à bon droit que la superficie à prendre en considération en vue de l'attribution préférentielle de droit était celle des parcelles indivises, objet de la demande, jointe à celle dont le candidat était déjà propriétaire, et souverainement que, selon ce critère, l'exploitation de M. Y... resterait inférieure au seuil fixé dans la région concernée, la cour d'appel en a exactement déduit que sa demande relevait des dispositions de l'article 832 du code civil ;

Attendu, en deuxième lieu, qu'ayant constaté que le grief tenant à la sous-location de certains bâtiments consentie autrefois à des ouvriers, lequel avait entraîné la résiliation d'un des baux dont M. Y... bénéficiait, ne relevait pas d'une mauvaise exploitation, ces biens ayant été tenus par lui en bon état, et que les parcelles dont il était resté preneur étaient correctement cultivées, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à une recherche sur l'âge du bénéficiaire de l'attribution qui ne lui était pas demandée, a souverainement retenu qu'il remplissait la condition d'aptitude à gérer les biens transmis ;

Attendu, en troisième lieu, qu'ayant relevé que Mme Marthe Y... résidait dans l'immeuble d'habitation susceptible d'une attribution distincte et souverainement retenu que les bâtiments d'habitation et ceux d'exploitation pouvaient être desservis par des accès séparés, la cour d'appel a, sans se contredire, pu attribuer préférentiellement à M. Y... les bâtiments d'exploitation implantés sur une parcelle [...]

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu que Mmes Y... font grief à l'arrêt de rejeter la demande d'attribution en nature formée par Mme Marie-Thérèse Y... ;

Mais attendu que, la cassation n'étant pas prononcée sur le premier moyen, le grief tiré d'une annulation par voie de conséquence est devenu sans portée ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mmes Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mmes Y... et les condamne à payer à M. Y... la somme globale de 3 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-deux mars deux mille dix-huit. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour Mmes Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir fait droit à la demande d'attribution préférentielle de droit formée par M. Henry Y... portant, d'une part, sur les bâtiments d'exploitation dépendant du corps de ferme situé à [...] cadastré section [...] lieudit [...] pour 00ha 25a 90 ca,

(anciennement cadastré section [...] pour 11a 73ca et C n° 319 pour 12a 63ca) et d'avoir, en conséquence, débouté Mme Marthe X... veuve Y... de sa demande d'attribution préférentielle de ces mêmes bâtiments, d'autre part, sur le parcellaire situé commune [...] d'une contenance totale de 15 ha 50 a 90 ca, enfin sur le parcellaire située à [...] cadastré section [...] lieudit [...] et section W' [...]

AUX MOTIFS QUE « Sur l'attribution préférentielle sollicitée par Monsieur Henry Y... : Monsieur Henry Y... sollicite sur le fondement de l'article 831 nouveau du code civil l'attribution préférentielle des bâtiments d'exploitation du corps de ferme et du parcellaire sis commune [...]de

15ha 50a 90 ca ainsi que le parcellaire sis hameau de [...] pour 69a 68 ca. Il fait valoir qu'il s'agit bien d'une partie d'entreprise agricole ayant toujours fait partie intégrante de l'exploitation familiale et exploitée tant par son père que par sa mère et enfin par lui-même. Il fait observer que le rapport d'expertise établi dans le cadre de la résiliation du bail à lui consenti sur le parcellaire de 15ha 50a 90 ca confirme que les biens dont il demande l'attribution préférentielle constituent bien une partie de son exploitation agricole et que cette attribution permettra de restituer à son exploitation la partie des superficies perdues et de la consolider. Il fait valoir par ailleurs que sa participation effective à l'exploitation des biens revendiqués n'est pas contestable et rappelle qu'il n'est pas exigé que cette participation soit concomitante à l'ouverture de la succession. Il fait valoir qu'elle est caractérisée par une activité régulière et implique une aptitude à gérer correctement le bien mais que la participation matérielle n'est pas indispensable et qu'une activité purement intellectuelle de direction ou de gestion financière et comptable de l'exploitation est suffisante. Il soutient que s'agissant du parcellaire de 15ha 50a 90ca, il était locataire des biens jusqu'à la résiliation du bail et que sa qualité de locataire suffit à démontrer sa participation de droit à l'exploitation et précise que s'il a mis régulièrement le bail à disposition de l'EARL Y... en sa qualité d'associé exploitant et gérant, il a effectivement participé à l'exploitation du bien loué. Il soutient également que l'état des lieux établi par Monsieur Thierry A... et Monsieur Philippe B... experts démontre qu'il a apporté par son exploitation des améliorations culturales ouvrant droit à indemnisation en fin de bail. S'agissant du parcellaire de 69a 68ca il fait en premier lieu valoir que l'absence de bail pour deux des parcelles n'est pas un obstacle à l'attribution préférentielle. Pour les parcelles cadastrées section [...] et n°[...] il indique que son exploitation a été reconnue par les intimés qui ont sollicité son expulsion des parcelles qui ont toujours figuré sur les relevés parcellaires de son exploitation. S'agissant de la parcelle cadastrée section [...] il fait valoir que son défaut d'entretien n'est aucunement de son fait dans la mesure où cette parcelle n'était plus accessible au motif que le chemin communal d'accès n'était lui-même plus entretenu et avait été clôturé par un voisin mais que désormais le nettoyage a été effectué. S'agissant des bâtiments d'exploitation dépendant du corps de ferme il fait valoir qu'ils lui ont été loués après qu'il ait procédé à l'acquisition des éléments mobiliers de

l'exploitation et qu'en tout état de cause il a effectivement utilisé ces bâtiments pour stocker des matériels dépendant de son exploitation. Il ajoute qu'il a entretenu et amélioré les bâtiments et que la chambre des baux ruraux de la cour a reconnu que la résiliation du bail ne pouvait intervenir du fait d'agissements des preneurs compromettant la bonne exploitation du fonds et qu'il résulte du constat d'huissier en date du 7 novembre 2008 que les bâtiments d'exploitation sont dans un état irréprochable. Il fait observer que les intimées ne sont pas fondées à se prévaloir d'un constat d'huissier réalisé en 1990 à une époque où le bail n'était pas encore régularisé. Il soutient enfin que la résiliation du bail survenue pour un motif étranger à la mauvaise exploitation du fonds ne peut influencer sur l'attribution préférentielle et il conteste le fait que les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation puissent constituer un tout indissociable au seul motif qu'il n'y aurait qu'un seul accès faisant valoir qu'il existe une seconde entrée sur l'arrière des bâtiments d'exploitation qui peut être aménagée pour être fonctionnelle. Monsieur Henry Y... se fonde également sur l'article 832 du code civil pour solliciter une attribution préférentielle de droit. Il fait valoir que la limite légale de superficie le permettant doit s'apprécier pour une exploitation composée en partie de terres en indivision et pour partie de terres en location relativement aux seuls éléments de l'exploitation dont la propriété est indivise alors que doivent être comprises les terres dont l'attributaire est propriétaire. Il soutient qu'étant propriétaire de 33ha 90 a 01ca en ajoutant la superficie de 15ha 98a 70ca, on obtient une superficie de 49ha 88a 71ca inférieure au seuil de 60ha pour l'Oise.

Madame Marthe X... et Madame Marie-Thérèse Y... s'opposent à l'attribution préférentielle du corps de ferme à Monsieur Henry Y... rappelant que la maison d'habitation qui le compose est occupée depuis le décès de Monsieur Pierre Henry Y... par sa veuve. Elles considèrent que c'est à juste titre qu'en application de l'article 832 alinéa 6 ancien cette maison d'habitation a été attribuée par les premiers juges à Madame Marthe X.... Elles demandent que lui soit attribué également le corps de ferme dès lors que le bail dont disposait Monsieur Henry Y... a été résilié pour des faits de sous-location par lui de ce corps de ferme qui nuisaient gravement aux intérêts de Madame Marthe X.... Elles font valoir par ailleurs qu'il n'est pas possible de séparer le corps de ferme de la maison d'habitation dès lors qu'il n'existe qu'un seul accès la seconde entrée située à l'arrière des bâtiments d'exploitation se révélant difficile pour les manoeuvres. Elles soutiennent encore que le corps de ferme était mal géré et que son utilisation n'était pas conforme au bail consenti et qu'en conséquence la mauvaise exploitation qui est assimilée à un défaut de participation effective à l'exploitation doit conduire au refus de l'attribution préférentielle. Mesdames Marthe X... et Marie-Thérèse Y... contestent l'attribution préférentielle de droit revendiquée par Monsieur Henry Y... sur les 15ha de terre sis à [...] dans la mesure où il exploite une superficie supérieure à la limite fixée pour le pays de[...] permettant cette attribution de droit, et font valoir qu'il ne justifie pas de surcroît de l'existence d'une unité économique. Elles soutiennent que le partage en nature doit recevoir application et que Madame Marie-Thérèse Y... est dès lors fondée à solliciter la moitié de ces terres et la constitution de deux lots égaux. S'agissant du lot parcellaire de 69a 68ca sis sur la commune [...] commune de [...] elles font observer que ces parcelles ne sont pas incluses dans le bail et que la parcelle [...] n'a jamais été entretenue par Monsieur Henry Y... alors que la parcelle [...] est encombrée de barres métalliques. En application de l'article 831 du code civil tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle par voie de partage à charge de soulte s'il y a lieu de toute entreprise ou partie d'entreprise agricole à l'exploitation de laquelle il participe ou a participé effectivement. En application de l'article 832 du code civil l'attribution préférentielle est de droit pour toute exploitation agricole qui ne dépasse pas les limites de superficie fixées par décret en Conseil d'État et lorsque l'exploitation agricole est composée pour partie de

biens indivis et pour partie de biens appartenant privativement au demandeur en attribution, la limite légale de superficie devant être calculée sur l'ensemble des biens formant l'entreprise agricole.

Il convient en premier lieu que soient caractérisées l'existence d'une entreprise agricole et la participation effective à celle-ci de l'héritier sollicitant l'attribution préférentielle. Ainsi pour être l'objet d'une attribution préférentielle comme faisant partie d'une entreprise agricole les biens doivent nécessairement être utilisés pour les besoins de celle-ci et doivent former un ensemble se suffisant à lui-même ou, étant réunis à ceux déjà exploités par le demandeur à l'attribution préférentielle, constituer alors une entreprise agricole unique. S'agissant de la participation effective à l'exploitation il n'est pas exigé qu'elle soit concomitante de l'ouverture de la succession et il suffit qu'elle ait existé à un moment quelconque de la vie du défunt ou au cours de l'indivision. Elle peut par ailleurs être soit matérielle soit consister en une activité de direction ou de gestion financière de l'exploitation.

S'agissant des bâtiments d'exploitation du corps de ferme et des parcelles constituant les 15ha 50a 90ca il convient de relever que ces biens ayant fait l'objet de baux ruraux renouvelés au profit de Monsieur Henry Y... et de son épouse jusqu'à un congé délivré pour le mois de novembre 2010 par les baillereses, les preneurs ayant atteint l'âge de la retraite pour les parcelles de terre et jusqu'à la résiliation du bail pour les bâtiments d'exploitation en raison d'une sous-location, la condition d'une participation effective à leur exploitation est démontrée. Ces bâtiments et ces parcelles qui composaient pour partie l'exploitation agricole des parents de Monsieur Henry Y... constituent bien une partie d'exploitation agricole et il résulte des rapports d'état des lieux de sortie de ferme que ces parcelles étaient bien exploitées. Par ailleurs, jointes aux terres dont l'intéressé est propriétaire ou locataire, elles formaient une exploitation agricole unique. Il ne résulte ni des rapports de sortie ni des décisions de justice intervenues au sujet des baux qu'une mauvaise exploitation des biens puissent être reprochée à Monsieur Henry Y.... La résiliation du bail portant sur les bâtiments d'exploitation n'a pas été en effet prononcée par le tribunal paritaire des baux ruraux le 16 janvier 2009 et la cour d'appel le 16 février 2012 en raison d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds mais en raison de la sous-location d'un bâtiment d'exploitation à des ouvriers. Par ailleurs il résulte du constat d'huissier dressé le 7 novembre 2008 à la demande de Monsieur Henry Y... que l'ensemble des bâtiments était parfaitement entretenu. Par ailleurs les bâtiments d'exploitation ont été loués durant de nombreuses années à Monsieur Henry Y... alors que Madame Marthe X... résidait dans l'immeuble à usage d'habitation et il existe une possibilité d'aménager un 160784/EUG/OFD second accès permettant la division des deux fonds. Il n'existe en conséquence aucune obligation d'attribuer au même indivisaire les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation.

S'agissant des parcelles sises commune [...]hameau de [...] cadastrées section [...] lieudit [...], section [...] lieudit [...] et section [...] il convient d'observer que la première était donnée à bail et que, si son état décrit par procès-verbal de constat d'huissier en date du 11 octobre 2011 démontre sans conteste une absence totale d'entretien, un constat d'huissier dressé le 29 octobre 2012 expose que l'accès à la parcelle est impossible du fait de l'impraticabilité du chemin communal obstrué par la végétation et par une clôture et du fait que l'accès par la parcelle [...] est impossible du fait de l'absence d'entretien de celle-ci. Néanmoins les états des lieux réalisés de sortie

réalisés en 2013 permettent d'établir qu'il a été remédié à la situation de la parcelle [...] qui est entièrement nettoyée. Sur les parcelles attenantes à la première mais non comprises dans le bail, seule la parcelle cadastrée [...] a été de longue date exploitée par Monsieur Henry Y..., la parcelle [...] étant encombrée de barres métalliques dont Monsieur Henry Y... affirme ne pas être à l'origine du dépôt. Il en résulte une absence d'exploitation effective de la seule parcelle [...].

Il résulte de l'arrêté en date du 22 août 1975 dans sa version consolidée au 11 décembre 2014 que la limite de superficie donnant droit à l'attribution préférentielle des exploitations agricoles est de 60 hectares pour la région intéressée. Il sera observé que la surface à prendre en considération est celle des parcelles indivises dont l'attribution est sollicitée jointe à celle des parcelles dont le demandeur est déjà propriétaire. Monsieur Henry Y... affirme sans être contredit être propriétaire de 33ha 90a 01ca. En conséquence sa demande d'attribution préférentielle de 15ha 98a 70ca porterait la superficie de son exploitation en propriété à 49ha 88a et 71ca, restant inférieure au seuil de superficie de 60ha permettant une attribution préférentielle de droit. Il sera donc fait droit sur le fondement de l'article 832 du code civil aux demandes d'attribution préférentielle de Monsieur Henry Y... portant sur les parcelles cadastrées

Section [...]

Section [...] lieudit La [...]

Section [...] lieudit [...]

Section [...] lieudit Au-dessus de [...]

Section [...] lieudit Au-dessus de [...] 1

Section [...] lieudit [...]

Section [...] lieudit les [...]

Section [...] lieudit les [...] (nouvellement cadastrée section [...]).

Section [...] lieudit le[...]

Section [...] lieudit les [...]

Section [...] lieudit Prairie de [...]

Section [...] lieudit 1e Pré[...] (nouvellement cadastrée section [...])

Section [...] lieudit [...]

Section [...] effectivement exploitées par lui » ;

1) ALORS QUE la participation effective à la mise en valeur d'une exploitation agricole implique chez le postulant à l'attribution préférentielle l'aptitude à gérer correctement le bien ; qu'ayant constaté que le bail dont M. Henry Y... était titulaire sur les bâtiments d'exploitation du corps de ferme avait été résilié par jugement du 16 janvier 2009 confirmé par arrêt du 16 février 2012 pour sous-location prohibée à des ouvriers forestiers polonais, hébergés dans lesdits bâtiments et employés à des prestations de service au bénéfice d'une société Euro Bois Conseil dont M. Y... est le gérant, ce qui démontrait, en soi, l'inaptitude du postulant à gérer correctement les bâtiments du corps de ferme, peu important que ces décisions judiciaires n'aient pas constaté la compromission de la bonne exploitation du fonds, qui n'est pas une condition de la résiliation pour sous-location prohibée, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 831 du code civil ;

2) ALORS QUE l'attribution préférentielle de droit au bénéficiaire du conjoint survivant de la propriété du local qui lui servait effectivement d'habitation s'il y avait sa résidence au moment du décès, s'étend aux locaux qui, n'en seraient-ils pas le complément nécessaire, n'en sont pas dissociables ; qu'en considérant que les bâtiments d'exploitation du corps de ferme et la maison d'habitation incluse dans cet ensemble immobilier étaient divisibles dès lors qu'il existait une possibilité d'aménager un second accès permettant la division des deux fonds, sans préciser sur quel élément elle fondait une telle affirmation, quand Mmes Y... démontraient qu'un second accès situé à l'arrière d'un des bâtiments d'exploitation, qui avait un temps existé, avait été supprimé par M. Henry Y... lui-même lorsqu'il était locataire, dès lors que cet accès débouchant à l'arrière du bâtiment sur le chemin vicinal était trop étroit et inadapté au matériel moderne d'exploitation, de sorte que le corps de ferme exigü n'avait en réalité qu'un seul accès réel et possible, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 831 et 831-2 du code civil ;

3) ALORS QUE la participation effective à la mise en valeur d'une exploitation agricole implique chez le postulant à l'attribution préférentielle l'aptitude à gérer correctement le bien et à s'y maintenir ; qu'ayant constaté que M. Henry Y..., postulant à l'attribution

préférentielle du parcellaire de 15 ha 50 a 90 ca situé à [...] avait atteint l'âge de la retraite, raison pour laquelle le bail dont il était titulaire sur ce parcellaire n'avait pas été renouvelé par l'effet du congé pour âge qui lui avait été délivré pour le mois de novembre 2010, la cour d'appel aurait dû rechercher s'il n'en résultait pas que M. Y... n'était pas apte à exploiter personnellement et à se maintenir sur les parcelles agricoles dont il demandait l'attribution préférentielle ; faute d'avoir effectué cette recherche, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 831 et 832-3 du code civil ;

4) ALORS QUE l'attribution préférentielle de droit de toute exploitation agricole ne dépassant pas les limites de superficie fixées par décret en Conseil d'Etat implique de prendre en considération, d'une part, les parcelles indivises dont l'attribution est sollicitée et, d'autre part, l'ensemble des parcelles exploitées par le postulant à l'attribution préférentielle, qu'il en soit propriétaire ou les exploite à un autre titre ; qu'en jugeant qu'outre la superficie des parcelles indivises convoitées, ne devait être prise en considération que les seules parcelles dont M. Y... était propriétaire, de sorte que le total était inférieur au seuil de 60 ha fixé pour le Pays de[...]où sont situées les parcelles indivises, quand le parcellaire exploité par M. Y..., hors parcelles indivises, représentait plus de 100 ha, la cour d'appel a violé l'article 832 du code civil ;

5) ALORS QUE la contradiction entre les motifs et le dispositif d'une décision de justice équivaut à une absence de motifs ; qu'en attribuant d'abord la maison d'habitation édifiée sur la parcelle cadastrée [...] à Mme Marthe X... Y... pour ensuite attribuer la parcelle cadastrée [...] à M. Henry Y..., la cour d'appel s'est contredite, en violation de l'article 455 du code de procédure civile.

SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir débouté Mme Marie-Thérèse Y... de sa demande d'attribution en nature de parcelles ;

AUX MOTIFS QUE « Sur la demande d'attribution formée par Madame Marie-Thérèse Y... : Madame Marie-Thérèse Y... demande l'attribution en nature et non pas préférentielle de parcelles qui n'ont jamais été données à bail à son frère. Monsieur Henry Y... fait observer que cette demande n'est fondée ni en fait ni en droit et qu'il ne peut que s'opposer à cette demande qui porte sur des parcelles revendiquées par lui au titre de l'attribution préférentielle. Il convient de débouter Madame Marie-Thérèse Y... de sa demande d'attribution en nature de parcelles attribuées de droit à son frère sur le fondement de l'article 832 du code civil. Pour le surplus il ne saurait être fait droit à sa demande d'attribution en nature indépendamment et avant toute expertise de la valeur des biens et l'établissement de la consistance et de la valeur de l'actif de succession en son entier » ;

ALORS QUE la censure qui s'attache à un arrêt de cassation est limitée à la portée du moyen qui constitue la base de la cassation, sauf le cas d'indivisibilité ou de dépendance nécessaire ; que la cassation à intervenir sur le premier moyen qui s'attaque au chef de l'arrêt ayant accueilli la demande d'attribution préférentielle de droit formée par M. Henry Y... entraînera, par voie de conséquence, en application de l'article 624 du code de

procédure civile, la censure de ce chef de l'arrêt. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel d'Amiens , du 15 juillet 2016