



**AVIS DE Mme PICOT-DEMARCO,
AVOCATE GÉNÉRALE RÉFÉRENDARE**

Arrêt n° 800 du 10 décembre 2025 (FS) – Première chambre civile

Pourvoi n° 23-13.978

**Décision attaquée : arrêt rendu le 25 janvier 2023 par la cour
d'appel de Paris**

**Mme [I] [B] épouse [S]
C/
M. [Y] [B]
Mme [P] [B]**

Faits et procédure

[D] [F] et [A] [B], qui se sont mariés le 29 août 1964 sous le régime de la séparation de biens, ont eu trois enfants : [I], [C] et [E]. [E] est décédé le 11 avril 2001, laissant pour lui succéder sa veuve, Mme [G] [H] et ses deux enfants mineurs [Y] et [P]. [C] est décédé le 17 décembre 2010 sans descendance.

[A] [B] est décédé le 25 septembre 2014, laissant pour lui succéder son conjoint survivant, [D] [F], sa fille, [I], et ses deux petits-enfants alors mineurs, [Y] et [P], venant en représentation de leur père [E].

Par testament olographe du 10 août 2011, [A] [B] avait légué :

- à sa fille, [I], toutes ses parts dans l'EARL du Vivier à prendre sur la quotité disponible, toutes ses terres agricoles situées communes de [Localité 1], [Localité 2], [Localité 3], [Localité 4], [Localité 5], [Localité 6], [Localité 7], exploitées par l'EARL du Vivier, étant précisé que ces terres développent une superficie de 258 hectares environ, la maison familiale sise [Adresse 1] ainsi que le bureau et le corps de ferme situés dans son prolongement,
- à ses petits-enfants, [Y] et [P], les trois maisons situées à [Adresse 2] et [Adresse 3], et le reste du corps de ferme situé [Adresse 1].

Le testament comprend la mention suivante : « si suite à l'estimation de mes biens le partage n'est pas équitable celui qui sera le plus avantage compensera financièrement la différence ou redistribuera quelques biens légués de son choix ».

Par acte notarié reçu le 9 février 2012 par M. [J], notaire, [A] [B] a consenti à sa fille [I] une donation hors part successorale portant sur les 15 249 parts sociales détenues par lui dans la SCEA (anciennement EARL) du Vivier.

Ces 15 249 parts sociales étaient, après expertise, évaluées en toute propriété par l'acte de donation à 716 985,63 euros.

Après cette donation, les 15 582 parts sociales composant le capital de cette société étaient réparties entre Mme [I] [B], épouse [S], et son époux à hauteur de 15 506 pour la première et de 76 pour le second, les époux [B]/[S] ayant précédemment, par acte du 25 janvier 2012, acquis à concurrence chacun de 77 parts et de 76 les 153 parts sociales que détenait [D] [F] dans le capital de cette société.

[K] [L], mère de [D] [F], est décédée le 19 octobre 2014, laissant pour lui succéder sa fille, [D] [F].

[D] [F] est décédée le 22 mars 2015, sans avoir pris position sur la succession de sa mère ni exercé son droit d'option sur la succession de son époux, et laissant pour lui succéder sa fille, Mme [I] [B], et ses petits-enfants, M. [Y] et Mme [P] [B], venant en représentation de leur père, [E] [B].

Les héritiers de [D] [F] ont renoncé en son nom à la succession de [K] [L] par acte notarié du 3 novembre 2016.

Les époux [B]/[F] étaient associés dans deux sociétés agricoles, la SCEA du Vivier et la SCEA de la Hetroye, lesquelles exploitaient des terres agricoles, pour la première, d'une superficie de 280 ha environ et, pour la seconde, en Seine-Maritime, d'une superficie de 160 ha environ. Ils ont donné à bail rural à ces deux sociétés les terres et biens agricoles dont ils étaient respectivement propriétaires.

Après le décès de [C] [B] qui était associé exploitant dans ces deux sociétés, les associés de ces deux sociétés ont refusé d'agréer M. [Y] [B] et Mme [P] [B] alors représentés par leur mère du fait de leur minorité, en tant qu'associés, mais ont agréé Mme [I] [B].

Par acte d'huissier du 19 mai 2017, Mme [I] [B] a fait citer M. [Y] [B] et Mme [G] [H] veuve [B], en sa qualité de représentante légale de sa fille mineure [P], devant le tribunal de grande instance de Meaux, aux fins notamment de voir ordonner l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des successions confondues et réunies de [K] [L], [A] [B] et [D] [F].

Mme [P] [B], devenue majeure le 1^{er} août 2019, a repris l'instance en son nom personnel.

Par jugement du 3 octobre 2020, le tribunal judiciaire de Meaux a notamment ordonné l'ouverture des opérations de partage des successions de [K] [L], [A] [B] et [D] [F], et dit que les parcelles agricoles dépendant des successions seraient évaluées en valeur occupée si elles étaient louées.

Par arrêt du 25 janvier 2023, la cour d'appel de Paris a notamment infirmé ce jugement sur ce dernier point, et dit que les biens ruraux dépendant de la succession de [D] [F] donnés à bail à la SCEA du Vivier par cette dernière selon acte authentique reçu le 9 février 2012 seraient évalués en valeur libre d'occupation.

C'est l'arrêt attaqué par Mme [I] [B] qui développe cinq moyens, articulés, les quatre premiers en une branche unique, et le dernier, en trois branches.

Moyens de cassation

I. – PREMIER MOYEN DE CASSATION

[I] [S] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré M. [Y] [B] et Mme [P] [B] recevables en leur demande d'ouverture des opérations de comptes liquidation partage de la succession de [C] [B] et, y faisant droit, d'AVOIR ordonné l'ouverture des opérations de comptes liquidation partage de la succession de [C] [B] et désigne à cet effet Me [M], notaire à [Localité 8] déjà désigné pour les opérations de comptes liquidation partage des successions de [A] [B], [K] [L], [D] [F] et désigne le même juge commis que celui désigné dans le cadre de ces successions ;

ALORS QUE le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ; qu'en l'espèce, pour dire recevable la demande des consorts [B] en partage judiciaire de la succession de [C] [B] et y faire droit, la cour d'appel a jugé qu'en l'absence d'acceptation du règlement de la succession, ils avaient un intérêt à agir en ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage (arrêt, p. 8, § 6) ; qu'en se bornant à constater qu'ils n'avaient pas accepté le règlement de la succession, lequel n'était que provisionnel, sans établir qu'ils auraient refusé de consentir à un partage amiable ou qu'ils contestaient la manière d'y procéder ou de le terminer, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 840 du code civil.

II. – DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [S] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que les parcelles agricoles dépendant de la succession de [A] [B] et louées à la SCEA du Vivier en vertu du bail consenti par le défunt les 23 et 24 avril 2013 [...] seront évalués en valeur libre d'occupation ;

ALORS QUE lorsqu'une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier, lequel est associé de la société titulaire d'un bail rural sur cette exploitation, cette attribution n'entraîne pas la disparition du bail, les qualités de propriétaire et de locataire n'étant pas réunies sur une même tête, de sorte que la société demeure titulaire du bail rural ; que, par conséquent, l'exploitation ne peut être évaluée comme libre de toute occupation ; qu'en l'espèce, pour dire que les parcelles agricoles dépendant de la succession de [A] [B] et louées à la SCEA du Vivier seraient évalués en valeur libre d'occupation, la cour d'appel a retenu que cette société était contrôlée et dirigée par Mme [S], attributaire, laquelle « a la maîtrise de l'ensemble des décisions que peut prendre cette société et notamment celles qui concerne la vie du bail », qu'elle « est notamment préservée du risque de se voir imposer une cession du bail que le preneur personne physique peut en application de l'article L411-35 du code rural, être autorisé en justice à consentir à ses descendants ou à son conjoint » et qu' « elle peut notamment en mettant fin au bail céder les terres libres d'occupation et percevoir un prix de vente en conséquence » (arrêt, p. 10, § 3) ; qu'en statuant ainsi, quand il résultait de ses propres constatations que Mme [S] n'était pas personnellement locataire et que le bail rural ne disparaîtrait pas du fait de l'attribution préférentielle, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les articles 832-4 et 829 du code civil.

III. – TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [S] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que les biens ruraux dépendant de la succession de [D] [F] donnés à bail à cette SCEA par cette dernière selon acte authentique reçu le 9 février 2012 seront évalués en valeur libre d'occupation ;

ALORS QUE lorsqu'une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier, lequel est associé de la société titulaire d'un bail rural sur cette exploitation, cette attribution n'entraîne pas la disparition du bail, les qualités de propriétaire et de locataire n'étant pas réunies sur une même tête, de sorte que la société demeure titulaire du bail rural ; que, par conséquent, l'exploitation ne peut être évaluée comme libre de toute occupation ; qu'en l'espèce, pour dire que les biens ruraux dépendant de la succession de [D] [F] donnés à bail à SCEA du Vivier seraient évalués en valeur libre d'occupation, la cour d'appel a considéré que Mme [S] étant associée et ayant le contrôle de cette société, avait la maîtrise sur la vie du bail et était ainsi prémunie tout à la fois du risque de se voir imposer une cession de bail et de subir une reprise des biens donnés à bail (arrêt, p. 13, § 4) ; qu'en statuant ainsi, tandis qu'il résultait de ses propres constatations que Mme [S] n'était pas personnellement locataire et que le bail rural ne disparaîtrait pas du fait de l'attribution préférentielle, la cour d'appel n'a

pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 832-4 et 829 du code civil.

IV. – QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Mme [S] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR dit que les parcelles et biens de nature agricole exploités par la SCEA de la Hetroye qui échoiront à Mme [I] [B] épouse [S] dans le cadre du partage de la succession de [D] [F] seront évalués en valeur libre ;

ALORS QUE lorsqu'une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier, lequel est associé de la société titulaire d'un bail rural sur cette exploitation, cette attribution n'entraîne pas la disparition du bail, les qualités de propriétaire et de locataire n'étant pas réunies sur une même tête, de sorte que la société demeure titulaire du bail rural ; que, par conséquent, l'exploitation ne peut être évaluée comme libre de toute occupation ; qu'en jugeant que « que pour le cas où les biens agricoles loués à la SCEA de la Hetroye échoiront à Mme [I] [B] épouse [S], elles seront évaluées en valeur libre » (arrêt, p. 13, § 10), quand il résultait de ses propres constatations que Mme [S] n'était pas personnellement locataire et que le bail rural ne disparaîtrait pas du fait de l'attribution préférentielle, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé les articles 832-4 et 829 du code civil.

V. – CINQUIÈME ET DERNIER MOYEN DE CASSATION Mme [S] fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué de l'AVOIR déboutée de sa demande tendant à être autorisée à procéder à des travaux de remise en état d'un bâtiment à usage de grange et atelier du corps de ferme de la Hetroye à [Localité 9] en prélevant sur les fonds détenus par le notaire en charge du règlement de la succession de [D] [F] ;

1) ALORS QUE tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence ; qu'il peut être judiciairement autorisé à employer à cette fin des fonds indivis qu'il ne détient pas ; qu'en l'espèce, Mme [S] demandait à être autorisée à procéder à des travaux de remise en état d'un immeuble indivis en prélevant sur les fonds détenus par le notaire en charge du règlement de la succession de [D] [F] ; que, pour rejeter sa demande, la cour d'appel a retenu qu'elle s'était abstenue « de produire des documents récents, ceux versés aux débats remontant à l'année 2016 » et qu'« elle ne justifie[ait] pas que les travaux en vue de la conservation de ce bâtiment [étaient] toujours d'actualité » (arrêt, p. 14, § 6) ; qu'en statuant ainsi, par un motif inopérant, dès lors qu'il n'était pas établi, ni même allégué, que des travaux auraient déjà été effectués et que l'état de l'immeuble se serait amélioré, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-2 du code civil ;

2) ALORS QUE tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence ; qu'il peut être judiciairement autorisé à employer à cette fin des fonds indivis qu'il ne détient pas ; qu'en l'espèce, Mme [S] demandait à être autorisée

à procéder à des travaux de remise en état d'un immeuble indivis en prélevant sur les fonds détenus par le notaire en charge du règlement de la succession de [D] [F] ; que, pour rejeter sa demande, la cour d'appel a retenu que, « dans l'attente du partage, le coïndivisaire qui se verra allouer ce bien reste inconnu » (arrêt, p. 14, § 5) ; qu'en statuant ainsi, par un motif également inopérant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-2 du code civil ;

3) ALORS QUE tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence ; qu'il peut être judiciairement autorisé à employer à cette fin des fonds indivis qu'il ne détient pas ; qu'en l'espèce, Mme [S] demandait à être autorisée à procéder à des travaux de remise en état d'un immeuble indivis en prélevant sur les fonds détenus par le notaire en charge du règlement de la succession de [D] [F] ; que, pour rejeter sa demande, la cour d'appel a retenu qu'« elle pourra pour le cas où elle aurait déjà entrepris des travaux nécessaires à la conservation du bâtiment, produire les justificatifs devant le notaire désigné pour régler les différentes successions [B] et faire valoir sa créance à ce titre sur l'une ou l'autre des indivisions successorales » (arrêt, p. 14, § 6) ; qu'en statuant ainsi, par un motif également inopérant, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 815-2 du code civil.

Discussion

La présente discussion ne portera que sur le troisième moyen du pourvoi, le projet de rejet non spécialement motivé des autres moyens n'appelant aucune observation particulière.

Si l'égalité est, selon l'adage, l'âme des partages, les voies d'y parvenir sont pavées d'embûches.

Le Code Napoléon, qui avait imposé l'égalité en nature dans les partages, avait été accusé d'être une « *machine à hacher le sol* » qui ruinait l'agriculture, selon le mot de Le Play.

Les professeurs Malaurie et Brenner expliquent en effet que « *lorsque la masse partageable contenait un bien de valeur intéressant plusieurs copartageants à raison de son utilité ou de sa destination particulière, l'application du principe de l'égalité en nature du partage avait pour conséquence de les obliger, à défaut d'accord, ou à en solliciter la division lorsqu'elle apparaissait possible, ou à en poursuivre la licitation, ou à demander son attribution par tirage au sort*¹ ». Telles qu'elles étaient appliquées, les dispositions du Code Napoléon présentaient entre autres inconvénient celui d'entraîner le morcellement des exploitations agricoles, alors que les méthodes modernes de gestion progressivement apparues, recommandaient au contraire la concentration.

¹Droit des successions et des libéralités, Philippe Malaurie, Claude Brenner, 11ème éd. Quatrième partie - le partage de la succession - Livre 1 - Partage ordinaire - Titre II - Réalisation du partage - Chap. II - Modalités du partage - section II - partage en nature et en valeur - § 2. - Attribution préférentielle

C'est ainsi pour assurer la pérennité des exploitations agricoles, menacées, au stade de l'allotissement et à défaut d'entente entre les héritiers, par l'aléa d'un tirage au sort², qu'a été instituée pour la première fois de façon significative l'attribution préférentielle, en 1938³ : ce mode d'allotissement des copartageants permet d'éviter un allotissement aveugle, et de tenir compte de l'intérêt particulier d'un indivisaire pour un ou plusieurs biens indivis dont le partage est matériellement impossible ou économiquement inopportun.

L'attribution préférentielle a été conservée, nonobstant l'abandon du principe ancien de l'égalité en nature pour celui de l'égalité en valeur, opéré par le décret-loi du 17 juin 1938, et bien plus tard, la [loi du 23 juin 2006](#) portant réforme des successions et des libéralités⁴. Son domaine, en droit des successions,⁵ n'a de surcroît cessé de s'étendre : instituée relativement aux petites exploitations agricoles, elle a été appliquée en 1961 à toutes les exploitations agricoles, quelle qu'en soit l'importance ainsi qu'à d'autres biens à caractère familial et professionnel, puis en 2006, à l'ensemble des entreprises libérales.

Les professeurs Malaurie et Brenner la décrivent ainsi : « *L'attribution préférentielle permet au copartageant, jugé le plus digne de considération ou le plus apte à reprendre le bien, de se le faire attribuer dans le partage par préférence aux autres copartageants. L'égalité du partage est rétablie en valeur : l'attributaire prend moins dans les autres biens (l'attribution se fait en moins prenant) ; si cela ne suffit pas, il doit verser une soulte aux autres indivisaires* »⁶.

² V. art. 826 C. Civ et les jurisprudences citées en p.10-11 du rapport, dont 1re Civ., 13 janvier 2016, pourvoi n°14-29.651, Bull. 2016, I, n 8, confirmant une jurisprudence antérieure constante rendue au visa de l'article 834 C. Civ dans sa rédaction antérieure à celle issue L. 23 juin 2006

³ A noter que des mécanismes d'attribution préférentielle, limités aux biens de famille (L. 12 avril 1894) et aux habitations à bon marché (L. 30 nov. 1894 et du 12 juillet 1909), avaient été instaurés précédemment, sans grand succès : v. Jurisclasseur civil, Fasc. 10 : Partage. – Attribution préférentielle. – Généralités. Les biens -Première publication : 26 octobre 2023 - Pierre Catala (†) Professeur émérite de l'université Panthéon-Assas (Paris II), Jacques Combret, Notaire honoraire

Actualisé par Sophie Deville, Maître de conférences en droit privé - institut de droit privé, université Toulouse Capitol, I Généralités, § 1 Evolution historique

⁴ Art. 826 C. Civ. : « *L'égalité dans le partage est une égalité en valeur. / Chaque copartageant reçoit des biens pour une valeur égale à celle de ses droits dans l'indivision. / S'il y a lieu à tirage au sort, il est constitué autant de lots qu'il est nécessaire. / Si la consistance de la masse ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte.* ».

⁵ Pour une vision plus générale du domaine de l'attribution préférentielle, v. Répertoire de droit civil - Partage : modes d'attribution spécifiques, Titre 1 Attribution préférentielle, Chapitre 2 Domaine de l'attribution préférentielle, Claude Brenner, Professeur à l'Université Panthéon-Assas (Paris II), oct. 2020 (actualisation : mai 2025)

⁶ Droit des successions et des libéralités, Philippe Malaurie, Claude Brenner, 11ème éd. Quatrième partie - le partage de la succession - Livre 1 - Partage ordinaire - Titre II - Réalisation du partage - Chap. II - Modalités du partage - section II - partage en nature et en valeur - § 2. - Attribution préférentielle

L'attribution préférentielle est aujourd'hui régie par les articles [831 à 834 du code civil](#), sauf à ce que ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, aient été écartées par la volonté du *de cujus*, ou par un accord de ses héritiers⁷. Elle est en principe facultative, mais est parfois de droit en matière d'entreprise agricole⁸.

Comment estimer les biens attribués, pour que l'attribution préférentielle ne devienne source d'un sentiment d'inégalité pour les cohéritiers, et afin que chaque copartageant profite d'un allotissement de valeur égale à celle à laquelle il est en droit de prétendre dans la masse partageable ? ⁹

Outre l'égard devant être porté, en matière immobilière, à la consistance du bien, à son état, à sa situation géographique, à sa desserte et sa viabilité, au classement de la zone dans laquelle il se situe, à son caractère constructible ou non - et même au fait qu'il soit susceptible de le devenir¹⁰, la modification de la situation juridique du bien procédant de l'existence d'un bail constitue un élément important pour l'évaluation d'un immeuble.

Les effets juridiques d'un contrat de location influent en effet sur la valeur du bien, raison pour laquelle, en matière fiscale, l'existence d'un bail génère pour la liquidation des droits de succession, une moins-value autorisant une décote qui varie selon la nature des biens loués et la durée du contrat restant à courir¹¹.

De la même façon, s'agissant de l'estimation des biens présidant à la formation de la masse partageable, le professeur Claude Brenner expose (nous soulignons) :

« Si le bien a été donné en location à un tiers, il doit certainement être tenu compte de la dépréciation qui résulte de la nécessité pour l'attributaire de souffrir le bail (en matière d'attribution préférentielle, Civ. 1re, 8 mai 1965, D. 1967. 407, note R. Savatier ; RTD civ. 1967. 664, obs. R. Savatier. – Civ. 1re, 12 mai 1966, Bull. civ. I,

⁷ V. 1re Civ., 19 mars 1973, pourvoi n° 72-10.976, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 1 N 105 P096, et 1re Civ., 23 janvier 2001, pourvoi n° 98-21.962, cités au rapport

⁸ Jurisclasseur Liquidations - Partages - V° Partage - Fasc. 40 : Partage – Partage de succession. – Masse active. – Éléments et formation des parts et lots. – Attributions préférentielles - II Règles spéciales des attributions préférentielles - A. Champ d'application de l'attribution préférentielle - 1° Biens susceptibles d'attribution préférentielle - b) Cas particuliers - §65. Entreprises agricoles - Première pub : 20 déc. 2011 Dernière mise à jour 18 avril 2025 - Marie-Cécile Forgeard - Ancien notaire, ancien rédacteur en chef du Répertoire Defrénois.

⁹ Droit des successions et des libéralités, Philippe Malaurie, Claude Brenner, 11ème éd. Quatrième partie - le partage de la succession - Livre 1 - Partage ordinaire - Titre II - Réalisation du partage - Chap. II - Modalités du partage - section II - partage en nature et en valeur - § 2. - Attribution préférentielle - §723 Pratique : une machine à brouiller les familles?

¹⁰ v. sur ce point 1re Civ., 9 juillet 1985, pourvoi n° 84-12.478, Bulletin 1985 I N° 214; RTD civ. 1986. 615, obs. J. Patarin

¹¹ Rép. min. n° 40964 Estrosi : JOAN 10 août 2004, p. 6285, non reprise dans le BOFiP

nos 288 et 289. – Civ. 1re, 8 mars 1988, Bull. civ. I, n° 70 ; D. 1989. 49, note A. Breton).

Mais si le locataire est un indivisaire et que l'immeuble loué lui est attribué dans le partage, ce bien devra être évalué comme s'il était libre de tout bail ou occupation, car le bail s'éteint alors par la confusion des qualités de propriétaire et de locataire de sorte que c'est une propriété libre que recueille en réalité l'attributaire (V. entre autres, Civ. 1re, 17 mars 1987, Bull. civ. I, n° 100. – Civ. 1re, 14 juin 1988, Bull. civ. I, n° 194 ; D. 1988. 577, note A. Breton. – Civ. 1re, 25 juin 1991, n° 90-10.321, Bull. civ. I, n° 206 ; D. 1992. 223, obs. M. Grimaldi ; Defrénois 1992. 163, obs. F. Lucet. – Civ. 1re, 11 juin 1996, n° 94-16.608, Bull. civ. I, n° 252 ; D. 1997. Somm. 369, obs. M. Grimaldi ; RTD civ. 1997. 195 ; RTD civ. 197, obs. J. Patarin. ¹².

Notre Cour juge ainsi, de façon constante, que « l'exploitation agricole litigieuse doit être estimée comme libre de bail, dès lors que cette estimation, faite au jour du partage et destinée à assurer l'égalité entre les copartageants, concerne un bien qui, par l'effet de son attribution à l'héritier qui en était preneur et de la réunion sur la tête de celui-ci des qualités incompatibles de propriétaire et de fermier, a cessé d'être grevé du bail dont il était auparavant l'objet ».¹³

Il a encore été jugé que « lorsque le bénéficiaire de l'attribution préférentielle est en même temps titulaire d'un bail grevant le bien, la réunion sur sa tête des qualités de propriétaire et de locataire aboutit à la disparition du contrat de location, de telle sorte que ce bien doit être estimé comme libre de tout bail, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que le bailleur est le de cujus lui-même ou un tiers »¹⁴.

Le même raisonnement a été appliqué à un legs, dès lors que le bien loué était légué à son preneur :

« Et attendu en second lieu que l'immeuble légué est devenu, dès le jour du décès, la propriété de la légataire et que le bail consenti en 1957 s'est éteint par confusion à la suite de la réunion en la personne de Mlle [J] de la double qualité de propriétaire

¹²V. Répertoire de droit civil - Partage judiciaire – Formation de la masse partageable – Claude Brenner – Octobre 2020 (actualisation : Mai 2024) Chap. 3 - Formation de la masse partageable - Sect. 1 - Estimation des biens. Art. 2 - Bases de l'estimation, §137

¹³ 1re Civ., 8 décembre 1965, pourvoi n° N 690 ; 1re Civ., 17 mars 1987, pourvoi n° 85-15.700, Bulletin 1987 I N° 100, cité au rapport, 1re Civ., 21 octobre 2015, pourvoi n° 14-24.926, Bull. 2015, I, n° 255, publié mais non sur ce point

¹⁴1re Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bulletin 1996, I, n° 252

*et de locataire ; que, par ce motif de pur droit substitué à ceux de l'arrêt attaqué, celui-ci se trouve légalement justifié ; (...)*¹⁵».

Ce raisonnement n'a toutefois pas lieu d'être suivi s'agissant d'une opération réalisée hors du cadre successoral, et notamment pas pour déterminer l'éventuel avantage indirect susceptible de résulter de la minoration du prix de vente de terres agricoles à un héritier présomptif, par ailleurs preneur des terres à la date de la cession en litige : établi en matière d'attribution préférentielle puis appliqué au legs, et destiné à assurer l'égalité entre les copartageants, ce raisonnement ne peut en effet s'appliquer à une telle cession alors qu'à la date de cette vente amiable et par définition, la succession de l'auteur n'était ni ouverte ni anticipée¹⁶.

Ce raisonnement n'a par ailleurs lieu d'être suivi que si l'attributaire est preneur, et seul preneur des parcelles agricoles dont s'agit. C'est ainsi qu'il a été écarté à plusieurs reprises :

-lorsque le domaine agricole était attribué à titre préférentiel au conjoint du fermier, le bail étant strictement personnel au preneur et ne tombant pas en communauté¹⁷.

-lorsque l'exploitation agricole était attribuée préférentiellement à un époux, cotitulaire du bail avec son conjoint - le conjoint de l'héritier demeurant pour sa part titulaire du bail rural¹⁸.

Qu'en est-il lorsque, comme dans le pourvoi dont nous sommes saisis, les biens ruraux attribués sont donnés à bail à une société, dont l'attributaire, co-gérante avec son époux, détient la majeure partie des parts ? Ces biens doivent-ils, au motif qu'ils sont pris à bail par une société détenue pour l'essentiel par l'attributaire, être évalués en terres occupées, ou libres de toute occupation ?

La question mérite un examen attentif, tant nombre d'agriculteurs apportent aujourd'hui leur exploitation à une société afin d'en faciliter la transmission : le professeur Hudault considérait déjà, dans le courant des années 1980, que l'« *intrusion de la personnalité morale* » était « *l'un des phénomènes majeurs du droit rural contemporain* »¹⁹.

¹⁵ 1re Civ., 10 juillet 1984, pourvoi n° 83-12.065, Bulletin 1984 I N° 226

¹⁶ V. 1re Civ., 26 mars 2025, pourvoi n° 22-23.937, revenant dans le raisonnement tenu dans l'arrêt 1re Civ., 21 oct. 2015, pourvoi n° 14-24.926, Bull. 2015, I, n° 255

¹⁷ 1re Civ., 21 nov. 1995, pourvoi n° 93-17.719, Bulletin 1995 I N° 427 cité au rapport, RTD civ. 1996. 450, obs. J. Patarin ; Defrénois 1996. 413, obs. approb. G. Champenois

¹⁸ 1re Civ., 11 déc. 2001, pourvoi n° 99-19.528, Bulletin civil 2001, I, n° 318 cité au rapport, (RTD civ. 2002. 494, obs. J. Hauser ; JCP N 2002. 1275, note Gravillou), 1re Civ., 6 nov. 2013, pourvoi n° 12-27.074, cité au rapport

¹⁹ Professeur Joseph Hudault, Droit rural, Droit de l'exploitation agricole (1987)

Ainsi que le soulignait le professeur Nicolas Dissaux dans son ouvrage édité en 2024:

« Certes, le nombre d'exploitations individuelles (278 000) est toujours supérieur à celui des exploitations constituées en société. Selon l'INSEE, les premières représentaient 64 % en 2016, les secondes 36 %. Seulement la tendance est très nette : le nombre d'exploitations individuelles diminue de 19 % depuis 2010, une baisse supérieure à celle de l'ensemble des exploitations (- 11 %). Le statut individuel prédomine dans les exploitations de petite et moyenne taille économique (respectivement 94 et 78 %), mais il est moins répandu au sein des grandes exploitations (32 %). Le nombre d'exploitations sociétaires (157 000) continue de croître (+ 6 %) parallèlement à l'agrandissement des exploitations. Sans doute la constitution de sociétés s'inscrit-elle parfois uniquement dans une stratégie d'anticipation successorale ou, plus largement, dans le but de faciliter la transmission d'une exploitation. Cela n'est pas toujours pour mettre en commun et développer l'activité qu'une société est constituée. Il n'empêche, les sociétés agricoles cultivent désormais la moitié de la surface agricole utilisée et détiennent 60 % du potentiel économique »²⁰.

Remarquons tout d'abord que l'attribution des terres en cause à Mme [I] [B] épouse [S] n'a en rien engendré la confusion, sur sa tête, des qualités de propriétaire et de locataire, et ainsi la disparition du contrat de bail.

Celui-ci, consenti à la SCEA, tiers étranger à l'indivision, ne s'éteint pas du fait de l'attribution préférentielle, et la société demeure seule titulaire du droit au bail et de toutes les prérogatives et obligations qui y sont attachées. Ainsi la SCEA dispose d'un droit au renouvellement du bail, dans les conditions de l'article [L. 411-46](#) du code rural et de la pêche maritime, demeure seule soumise aux obligations du preneur - obligation de garnir le domaine, d'engranger les récoltes dans les lieux destinés à cet effet, de cultiver et d'entretenir le fonds, d'user du fonds loué suivant sa destination, et d'avertir le propriétaire en cas d'usurpation²¹. Enfin, c'est la société qui, en cas de liquidation judiciaire et dans les conditions de l'article [L. 642-1, alinéa 3](#), du Code de commerce, court le risque de voir les baux considérés cédés à un repreneur, si cette solution est la mieux à même d'assurer le maintien d'activités susceptibles d'exploitation autonome, de tout ou partie des emplois qui y sont attachés, et d'apurer le passif²².

²⁰V. Droit rural, Nicolas Dissaux, LGDJ Précis Domat, 2^{ème} éd., 2024, § 382 « Explosion du phénomène sociétaire »

²¹ Jurisclasseur Notarial Formulaire - V° Baux ruraux - Fasc. 110 : BAUX RURAUX. – Droits et obligations du preneur. – Exploitation du fonds. – Cession de bail et sous-location Première publication : 31 juillet 2025 Jean-Pierre Moreau (†) Docteur en droit, Actualisé par Benoît Grimonprez, Professeur à l'université de Poitiers, Directeur de l'Institut de droit rural

²² Com., 23 octobre 2024, pourvoi n° 23-50.013

Certes, notre Cour a pu, par un arrêt de rejet du [7 décembre 2016](#), non publié sur ce point, laisser à penser qu'elle avait adopté une position différente, tenant à évaluer les terres attribuées comme libres de bail dès lors que l'attributaire disposait, par l'entremise de la société qu'il dirigeait, titulaire du bail rural, du « pouvoir de mettre un terme au bail »²³.

C'est sur un tel raisonnement qu'est fondé l'arrêt dont pourvoi, lequel relève que, de par ses qualités d'associée majoritaire, l'attributaire maîtrise la vie du bail.

Une telle motivation paraît toutefois fragile : fondée sur un examen des faits de la cause, elle impose au juge de faire dépendre sa décision de la forme sociétaire²⁴, du nombre de parts sociales détenues par l'attributaire, et in fine, d'adopter une vision prospective quant aux probabilités de voir l'attributaire conserver à l'avenir la maîtrise de l'ensemble des décisions relatives à la vie du bail.

Cette solution est par ailleurs demeurée isolée, et n'a, à notre connaissance, pas été réitérée depuis lors.

Par ailleurs, la doctrine ne s'y est pas trompée, en ne s'attachant aucunement au critère tenant à la « maîtrise de la vie du bail », pour en revenir à celui tenant à la réunion sur la tête de l'attributaire des qualités incompatibles de propriétaire et de fermier :

Le professeur Henri Hovasse, commentant l'arrêt rendu le 7 décembre 2016, écrivait ainsi à la revue *Droit des sociétés* :

« Dans l'affaire examinée, la Cour de cassation a cassé l'arrêt de la cour de Bordeaux qui avait décidé une évaluation des terres libres de bail, au motif que « ni [O], ni [R] ne dispose, seule, du pouvoir de mettre un terme au bail ». En l'espèce, nulle extinction du bail par confusion ne pouvait intervenir puisque les terres attribuées aux personnes physiques étaient louées à une société : seule celle-ci pouvait mettre fin au bail mais non ses associées. Telle est la conséquence logique de la personnalité morale. Il fallait donc tenir compte de l'existence du bail »²⁵.

Surtout, relevons qu'un raisonnement tenant à évaluer les terres attribuées comme libres de bail dès lors que l'attributaire disposerait, par l'entremise de la société qu'il dirige, de la possibilité d'y mettre un terme, entre en contradiction avec les dispositions des articles 832-4 et 829 du code civil.

²³ 1re Civ., 7 décembre 2016, pourvoi n° 15-28.154

²⁴ Qu'il s'agisse d'une société civile d'exploitation agricole (SCEA), d'un groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC), d'une exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) ou, bien qu'il ne constitue pas à proprement parler un type de société, d'un groupement d'intérêt économique et environnemental (GIEE)

²⁵ Société civile - Société, succession, administrateur judiciaire et mandataire successoral désigné en justice - *Droit des sociétés* n° 2, février 2017, comm. 22, Commentaire par Henri Hovasse

En effet, aux termes de l'article [832-4, alinéa 1^{er}](#) du code civil, dans sa rédaction issue des articles 3 et 4 de la loi n°2006-728 du 23 juin 2006 :

Les biens faisant l'objet de l'attribution sont estimés à leur valeur à la date fixée conformément à l'article 829.

Aux termes de l'article [829](#) de ce code, issu de la même loi :

En vue de leur répartition, les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise telle qu'elle est fixée par l'acte de partage, en tenant compte, s'il y a lieu, des charges les grevant.

Cette date est la plus proche possible du partage.

Cependant, le juge peut fixer la jouissance divise à une date plus ancienne si le choix de cette date apparaît plus favorable à la réalisation de l'égalité.

Dès lors que l'allotissement du bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne s'opère qu'au moment du partage, les biens attribués sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise, date qui doit en principe être la plus proche du partage²⁶, compte-tenu des modifications ayant affecté l'état de ces biens pendant la durée de l'indivision²⁷, et ce sauf fixation de la jouissance divise par le juge à une date plus ancienne que celle du partage si celle-ci favorise l'égalité²⁸, ou accord des parties pour que les biens attribués soient évalués à une date différente²⁹.

Par suite, si le bail se poursuit à la date de cette estimation, alors les terres doivent nécessairement être évaluées en valeur occupée, toute autre considération ou supputation relative à la maîtrise du bail et à la vie du bail postérieurement à cette date, n'ayant aucunement vocation à être prise en compte.

Enfin, rappelons que la détermination de la moins-value consécutive à l'existence d'un bail relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond³⁰.

²⁶ Art. 829, al.2, du code civil, dans sa rédaction issue des art. 3 et 4 L. n°2006-728 du 23 juin 2006 : « *En vue de leur répartition, les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise telle qu'elle est fixée par l'acte de partage, en tenant compte, s'il y a lieu, des charges les grevant. / Cette date est la plus proche possible du partage. / Cependant, le juge peut fixer la jouissance divise à une date plus ancienne si le choix de cette date apparaît plus favorable à la réalisation de l'égalité* ».

²⁷ 1re Civ., 16 juillet 1998, pourvoi n° 96-21.011, Bull. 1998, I, n° 249, cité au rapport

²⁸ Art. 829, al. 3, du code civil : « *Cependant, le juge peut fixer la jouissance divise à une date plus ancienne si le choix de cette date apparaît plus favorable à la réalisation de l'égalité* ».

²⁹ Ass. plén., 22 avril 2005, pourvoi n° 02-15.180, Bull. 2005, Ass. Plén. n° 5 ; sommaire : Si la valeur des biens à partager doit être fixée au jour le plus proche du partage, les copartageants peuvent convenir d'évaluer certains d'entre eux à une date différente. V. aussi 1re Civ., 30 octobre 2006, pourvoi n° 04-19.356, Bull. 2006, I, n° 446, cité au rapport

³⁰ V. par ex., dans le cadre d'une instance en fixation de la valeur vénale du bien devant le tribunal paritaire, en application des dispositions de l'article L. 412-7 du code rural et de la pêche maritime : « *Les juges du fond*

Par suite, si les terres dont s'agit doivent être évaluées en valeur occupée, il appartient aux juges du fond de déterminer souverainement la moins-value consécutive à l'existence du bail dont est titulaire la SCEA du Vivier.

Dans ces conditions et pour l'ensemble de ces motifs, nous concluons à la cassation de l'arrêt attaqué sur le troisième moyen du pourvoi, sans renvoi, conformément à l'avis émis au rapport au visa de l'article 1015 du code de procédure civile, l'intérêt d'une bonne administration de la justice impliquant en effet de dire que les biens ruraux dont s'agit seront estimés en valeur occupée, en cas de maintien du bail à la date de la jouissance divise.

disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer la moins-value consécutive à l'existence d'un bail. Ils peuvent, par exemple, décider que cette moins-value diminue au fil des ans et que les deux dernières années du bail restant à courir ne doivent pas être prises en considération pour la fixation de la valeur vénale du bien loué (3e Civ., 22 février 1977, pourvoi n° 75-14.197, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N 083 p065, 3e Civ., 12 octobre 1994, pourvoi n° 92-17.724, Bulletin 1994 III N° 177 ; La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 20, 19 Mai 1995, Bail rural - Chronique de jurisprudence en matière de droit rural - Commentaire par Jean-Pierre Moreau, Docteur en droit)