



**RAPPORT DE M. BUAT-MÉNARD,
CONSEILLER RÉFÉRENDIAIRE**

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]

Rapport contenant

**des propositions de rejet par décision non spécialement motivée des premier
et deuxième moyens et des quatrième et cinquième moyens
(article 1014 du code de procédure civile)**

et

**un avis délivré conformément à l'article 1015 du code de procédure civile
(cassation sans renvoi - troisième moyen)**

**Succession - Partage - Exploitation agricole louée à une société - Attribution
préférentielle à un héritier associé de la société preneuse - Estimation en
valeur occupée ou libre de bail des biens ruraux objet de l'attribution**

1 - Rappel des faits et de la 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. Les 15 249 parts sociales données ayant été estimées par un expert, elles étaient 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],
- 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 :

- ordonné l'ouverture des opérations de partage des successions de :

- *[K] [L], née le 10 juillet 1919 et décédée le 19 octobre 2014,

- *[A] [B], né le 18 novembre 1931 et décédé le 25 septembre 2014,

- *[D] [F], née le 23 janvier 1939 et décédée le 22 mars 2015,

- désigné M. [M], notaire, pour procéder aux opérations de partage,

- déclaré irrecevables, faute d'intérêt à agir, M. [Y] et Mme [P] [B] en leur demande d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de [C] [B],

- débouté M. [Y] et Mme [P] [B] de leur demande tendant à se voir reconnaître la qualité d'associés de l'EARL du Vivier et la SCEA de la Hetroye,

- dit que le testament établi le 10 août 2011 par [A] [B] était un testament-partage,

- débouté M. [Y] et Mme [P] [B] de leurs demandes tendant à voir juger que :

- * les legs consentis à Mme [I] [B] par [A] [B] ne portait pas sur les 11ha 62a 46ca situés à [Localité 1] cédés à la SAS aménagement des archers, et que la moitié du prix de vente leur revenait,

- * la remise de la somme de 289 255 euros à la SCEA du Vivier au titre d'une indemnité payée par [A] [B] par la succession [A] [B] [sic] constituait une donation indirecte rapportable par [A] [B] à sa fille, Mme [B], propriétaire de 99,5% de la SCEA,

- * le notaire désigné prendrait en compte tous les avantages directs et indirects concédés par le défunt à sa fille notamment en recherchant le devenir du compte courant d'associé du défunt,

- * le notaire désigné devrait se faire communiquer tous les contrats d'assurance-vie souscrits par [A] [B] afin de vérifier les bénéficiaires et les modalités de souscription,
- * la somme de 152 300 euros correspondant aux droits de [A] [B] et [D] [B] dans la succession de leur fils [C] serait réintégrée dans l'actif à partager,
- dit que les parcelles agricoles dépendant des successions seraient évaluées en valeur occupée si elles étaient louées,
- autorisé Mme [I] [B] 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] dépendant de la succession de [D] [F] en prélevant sur les fonds détenus par M. [J], notaire, qui les débloquerait sur production du devis de travaux,
- prononcé l'attribution préférentielle au profit de Mme [I] [B] des parcelles situées au [Localité 10] cadastrée [Cadastre 1] et [Cadastre 2] lieudit [Localité 11] et à [Localité 12] cadastrée [Cadastre 3] lieudit [Localité 13],
- rejeté les demandes d'expertise de M. [Y] et Mme [P] [B].

Par arrêt du 25 janvier 2023, la cour d'appel de Paris a infirmé le jugement en ce qu'il a :

- déclaré irrecevable la demande de M. [Y] [B] et de Mme [P] [B] en ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de [C] [B] ;
- jugé que les parcelles agricoles dépendant de la succession de [A] [B] et louées à la SCEA du Vivier seraient évaluées en valeur occupée ;
- débouté M. [Y] [B] et Mme [P] [B] de leur demande tendant à ce que le notaire désigné se fasse communiquer les contrats d'assurance vie souscrits par [A] [B] ;
- autorisé Mme [I] [B] 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].

Statuant à nouveau de ces chefs, la cour d'appel a :

- 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] ;
- y faisant droit, ordonné l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de [C] [B] et désigné à cet effet M. [M], notaire, déjà désigné pour les opérations de comptes, liquidation et partage des successions de [A] [B], [K] [L] et [D] [F] et désigné le même juge commis que celui désigné dans le cadre de ces successions ;
- 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 et 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 seraient évalués en valeur libre d'occupation ;
- dit que le notaire désigné pour procéder au règlement des successions de [A] [B] et [D] [F] devrait consulter le fichier FICOVIE en vue de recenser les contrats souscrits par ces derniers, qu'il pourrait obtenir communication du libellé des clauses bénéficiaires et tous renseignements sur les versements et mouvements ayant affecté ces comptes ;
- dit que les parcelles et biens de nature agricole exploités par la SCEA de la Hetroye qui échoiraient à Mme [I] [B] dans le cadre du partage de la succession de

[D] [F] seraient évalués en valeur libre et ceux qui échoiraient à M. [Y] [B] ou Mme [P] [B] seraient évalués en valeur occupée ;

- débouté Mme [I] [B] 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].

La cour d'appel a, en sus, confirmé pour le surplus des chefs à elle dévolus le jugement, dit que les dépens seraient employés en frais privilégiés de partage et supporté par chacune des parties à proportion de ses droits dans les différentes successions et débouté Mme [I] [B] de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

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

M. [Y] [B] et Mme [P] [B] ont déposé un mémoire en défense concluant au rejet du pourvoi.

2 - Analyse succincte des moyens

2.1 - Premier moyen

Mme [I] [B] fait grief à l'arrêt de déclarer M. [Y] [B] et Mme [P] [B] recevables en leur demande d'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de [C] [B] et, y faisant droit, d'ordonner l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de [C] [B] et de désigner à cet effet Me [M], notaire, déjà désigné pour les opérations de comptes, liquidation et partage des successions de [A] [B], [K] [L] et [D] [F] et de désigner 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. »

Le moyen est inopérant. Outre les causes d'irrecevabilité de droit commun (cf. notamment, l'article [122](#) du code de procédure civile), l'article [1360](#) du même code conditionne la recevabilité de l'action en partage, notamment, à la précision, dans l'assignation en partage, des diligences entreprises en vue de parvenir à un partage amiable. L'article [840](#) du code civil conditionne le bien-fondé de la demande en

partage judiciaire, notamment, au refus de l'un des indivisaires de consentir au partage amiable. **En l'espèce**, pris d'un manque de base légale au regard de ce dernier texte, le moyen attaque les motifs par lesquels la cour d'appel a statué sur la recevabilité de l'action en partage de M. [Y] [B] et Mme [P] [B]. Il est, partant, inopérant.

Il est, en conséquence, proposé de rejeter le premier moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, par une décision non spécialement motivée.

2.2 - Deuxième moyen

Mme [I] [B] fait grief à l'arrêt de dire 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 [I] [B], 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 L.411-35 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 [I] [B] 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. »

Le moyen est inopérant. Pris d'une violation de l'article [832-4](#) du code civil, lequel dispose, en son premier alinéa, que les biens faisant l'objet d'une attribution préférentielle sont estimés à leur valeur à la date fixée conformément à l'article [829](#) du même code, soit la date de la jouissance divise, le grief se fonde sur une règle visant l'hypothèse où une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier qui est associé de la société titulaire d'un bail rural sur cette exploitation. **Or, en l'espèce**, 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 n'ont pas fait l'objet d'une attribution préférentielle à Mme [I] [B]. Le moyen est donc inopérant.

Il est, en conséquence, proposé de rejeter le deuxième moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, par une décision non spécialement motivée.

2.3 - Troisième moyen

Mme [I] [B] fait grief à l'arrêt de dire 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 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 [I] [B] 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 [I] [B] 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. »

2.4 - Quatrième moyen

Mme [I] [B] fait grief à l'arrêt de dire que les parcelles et biens de nature agricole exploités par la SCEA de la Hetroye qui lui échoiront 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 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. »

Le moyen est inopérant. Pris d'une violation de l'article [832-4](#) du code civil, lequel dispose, en son premier alinéa, que les biens faisant l'objet d'une attribution préférentielle sont estimés à leur valeur à la date fixée conformément à l'article [829](#) du même code, soit la date de la jouissance divise, le grief se fonde sur une règle

visant l'hypothèse où une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier qui est associé de la société titulaire d'un bail rural sur cette exploitation. **Or, en l'espèce**, les parcelles et biens de nature agricole exploités par la SCEA de la Hetroye dépendant de la succession de [D] [F] n'ont pas fait l'objet d'une attribution préférentielle à Mme [I] [B]. Le moyen est donc inopérant.

Il est, en conséquence, proposé de rejeter le quatrième moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, par une décision non spécialement motivée.

2.5 - Cinquième moyen

Mme [I] [B] fait grief à l'arrêt de rejeter 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], alors :

« 1°/ 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 [I] [B] 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°/ 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 [I] [B] 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 coindivisaire qui se verra allotir 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°/ 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 [I] [B] 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. »

Le moyen est inopérant.

Faisant grief à l'arrêt de rejeter la demande de Mme [I] [B] tendant à être autorisée à prélever sur les fonds détenus par le notaire en charge du règlement de la succession de [D] [F] ceux permettant de 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], il l'est en ce qu'**une telle demande ne relève pas de l'article [815-2](#) mais, le cas échéant, de l'article [815-6](#), al. 2 du code civil.**

Faisant grief à l'arrêt de rejeter la demande de Mme [I] [B] 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], il l'est en ce que, l'arrêt ayant retenu que celle-ci pouvait, en application de l'article 815-2 du code civil, prendre les mesures nécessaires à la conservation dudit bâtiment sans avoir à être autorisée en justice pour ce faire, **pris en ses trois branches, il s'attaque à des motifs surabondants.**

Il est, en conséquence, proposé de rejeter le cinquième moyen, qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation, par une décision non spécialement motivée.

3 - Identification du ou des points de droit faisant difficulté à juger

Lorsqu'une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier, lequel est associé majoritaire de la société titulaire d'un bail rural sur cette exploitation, l'exploitation doit-elle être évaluée comme libre de toute occupation ou comme étant occupée ?

4 - Discussion sur le troisième moyen citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1 - Présentation générale de l'attribution préférentielle

Il résulte de l'article [826](#) du code civil issu de la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006 qu'à défaut d'entente entre les héritiers, les lots faits en vue d'un partage doivent

obligatoirement être tirés au sort, et qu'en dehors des cas limitativement énumérés par la loi, il ne peut être procédé au moyen d'attributions (1^{re} 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 du code civil dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 juin 2006 : 1^{re} Civ., 28 décembre 1962, Bull. 1962, I, n° 571 ; 1^{re} Civ., 22 juillet 1985, pourvoi n° 84-12.963, Bull. 1985, I, n° 235 ; 1^{re} Civ., 14 mai 1992, pourvoi n° 90-20.498, Bull. 1992, I, n° 141 ; 1^{re} Civ., 18 juillet 1995, pourvoi n° 93-17.253, Bull. 1995, I, n° 329 ; 1^{re} Civ., 20 juin 2012, pourvoi n° 10-26.022, Bull. 2012, I, n° 139 ; plus récemment : 1^{re} Civ., 28 mars 2018, pourvoi n° 17-14.709 ; 1^{re} Civ., 3 octobre 2019, pourvoi n° 18-22.878 ; 1^{re} Civ., 17 octobre 2019, pourvoi n° 18-23.689), même pour des motifs d'équité ou d'opportunité (1^{re} Civ., 20 juin 2012, pourvoi n° 10-26.022, précité).

En cas de désaccord des copartageants, seules les hypothèses d'attribution préférentielle (1^{re} Civ., 5 novembre 1975, pourvoi n° 74-12.200, Bull. 1975, I, n° 317 ; 1^{re} Civ., 30 juin 1993, pourvoi n° 91-17.804, Bull. 1993, I, n° 240) et d'abus de droit (1^{re} Civ., 28 novembre 2007, pourvoi n° 06-18.490, Bull. 2007, I, n° 376) sont de nature à faire échec à la règle du tirage au sort.

L'attribution préférentielle se trouve donc être un **mode d'allotissement des copartageants dérogeant au caractère aléatoire du partage**. Elle est ainsi présentée par le professeur Grimaldi¹ :

L'attribution préférentielle consiste à soustraire un bien aux règles ordinaires du partage pour l'attribuer à tel des indivisaires que l'on préfère aux autres. La portée de cette préférence est de rompre l'égalité du partage en évinçant l'égalité en nature et le tirage au sort des lots. La dérogation apportée au droit commun se mesure donc au degré d'existence de l'égalité en nature et du tirage au sort dans un partage ordinaire. Quant aux raisons de cette préférence, elles sont de deux ordres. D'ordre économique, d'abord : il est bon, s'il s'agit d'une exploitation, que celle-ci échappe à un morcellement qui en diminuerait le rendement et qu'elle revienne à celui qui a compétence pour la gérer. D'ordre familial, humain, ensuite : un bien peut présenter pour l'un des indivisaires, dont il est l'instrument de travail ou dont il assure le logement, une importance première qui justifie de le lui conserver. L'attribution préférentielle repose donc sur la prise en compte de l'intérêt général et d'intérêts particuliers : elle a pour but la bonne exploitation des biens et le maintien de tel des copartageants dans son cadre de vie, professionnelle ou privée. Par bonheur, ces deux ordres de considérations convergent souvent : l'héritier qui participait à l'exploitation dès avant le décès est a priori le plus qualifié pour la reprendre si bien qu'il est à la fois de l'intérêt général et de son intérêt personnel qu'elle lui soit attribuée.

Le Code Napoléon ignorait l'attribution préférentielle. Sans doute parce que, d'une manière générale, la destination des choses, l'affectation des biens lui étaient indifférentes. Mais aussi pour des raisons propres au droit des successions : le

¹ M. Grimaldi, *Droit des successions*, Lexis Nexis, 8^e éd°, 2020, n° 989, nous soulignons.

respect du principe de l'unité de la succession, appliqué non seulement à la dévolution, mais encore au partage ; et aussi le souci d'une stricte égalité en nature. C'est seulement lorsque le législateur commença à prendre en compte l'affectation des choses et ne tint plus l'égalité en nature que comme une exigence subsidiaire que l'attribution préférentielle devint concevable. De fait, c'est en 1938 qu'elle fut admise pour la première fois de manière significative : pour les exploitations agricoles de modeste importance. Par la suite, la loi n° 61-1378 du 19 décembre 1961 en élargit considérablement le domaine, qu'elle étendit à toutes les exploitations agricoles, aux entreprises commerciales, artisanales et industrielles à caractère familial, et au local d'habitation. Depuis lors, et encore que l'expansion s'en soit poursuivie, elle est restée cantonnée aux biens professionnels et aux biens d'habitations : y donnent donc prise « les biens dont vit l'attributaire et ceux dans lesquels il vit »².

Depuis la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, l'attribution préférentielle est régie par les articles [831 à 834](#) du code civil. Ces dispositions, qui ne sont pas d'ordre public, peuvent être écartées par la volonté du *de cujus* (1^{re} Civ., 23 janvier 2001, pourvoi n° 98-21.962) ou un accord de ses héritiers (1^{re} Civ., 19 mars 1973, pourvoi n° 72-10.976, Bull. 1973, I, n° 105).

Elle peut être demandée par le conjoint, le partenaire (cf. art. [515-6](#) du code civil) ou tout héritier copropriétaire dans le partage des indivisions de nature familiale, même d'origine conventionnelle (1^{re} Civ., 7 juin 1988, pourvoi n° 86-15.090, Bull. 1988, I, n° 174 ; 1^{re} Civ., 23 mars 1994, pourvoi n° 92-12.574, Bull. 1994, I, n° 111 ; 1^{re} Civ., 25 juin 2014, pourvoi n° 13-12.255 ; 1^{re} Civ., 21 septembre 2016, pourvoi n° 15-24.683) et est soumise à diverses conditions, qui en traduisent les finalités.

L'article [831](#) du code civil concerne l'**attribution préférentielle des entreprises**, qu'elles soient agricoles, commerciales, industrielles, artisanales ou libérales. S'agissant d'une modalité de partage, l'attribution ne peut être demandée que par un copartageant, lequel doit participer ou avoir participé effectivement à l'exploitation de l'entreprise dont il demande l'attribution. Le texte prévoit, en outre, expressément que la demande peut porter sur tout ou partie de l'entreprise considérée, une simple quote-part indivise de l'entreprise (lorsqu'elle ne dépend de l'indivision concernée par la demande d'attribution que pour une quote-part) ou sur des droits sociaux (lorsque l'entreprise est exploitée sous une forme sociale).

L'article [832](#) du même code précise, en outre, que « *l'attribution préférentielle visée à l'article 831 est de droit pour toute exploitation agricole qui ne dépasse pas les limites de superficie fixées par décret en Conseil d'Etat, si le maintien dans l'indivision n'a pas été ordonné* ». En dehors de ce cas, l'attribution est facultative, l'article [832-3](#), alinéa 2, du code civil prévoyant qu'« *à défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle est portée devant le tribunal qui se prononce en fonction des intérêts en présence* ».

² L'auteur cite ici P. Malaurie et C. Brenner, *Droit des successions et des libéralités*, LGDJ, Lextenso, 11^e éd°, 2024, n° 721.

La décision accordant l'attribution préférentielle ne confère pas à celui qui en bénéficie la propriété des biens qui en sont l'objet et ce n'est qu'au terme du partage que se produit l'attribution privative de propriété (1^{re} Civ., 11 janvier 1977, pourvoi n° 75-13.310, Bull. 1977, I, n° 21 ; 1^{re} Civ., 23 novembre 1982, pourvoi n° 81-15.037, Bull. 1982, I, n° 337), lesdits biens demeurant dans l'indivision jusqu'à ce terme (1^{re} Civ., 20 mars 1990, pourvoi n° 88-16.847, Bull. 1990, I, n° 66). Cette décision oblige seulement à placer le bien qui en est l'objet dans le lot du bénéficiaire de l'attribution (1^{re} Civ., 24 janvier 1990, pourvoi n° 87-18.575, Bull. 1990, I, n° 24 ; cf. également : 1^{re} Civ., 2 décembre 1975, pourvoi n° 74-11.816, Bull. 1975, I, n° 358 ; 1^{re} Civ., 5 mai 1981, pourvoi n° 79-16.444, Bull. 1981, I, n° 150). Depuis la loi du 23 juin 2006, l'article [834](#) du code civil reprend, en substance, cette solution en affirmant, en son alinéa 1^{er}, que « *le bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne devient propriétaire exclusif du bien attribué qu'au jour du partage définitif* »³.

L'allotissement du bénéficiaire de l'attribution préférentielle ne s'opérant qu'au moment du partage, l'article [832-4](#) du code civil prévoit logiquement que les biens faisant l'objet de l'attribution sont estimés à leur valeur à la date fixée conformément à l'article [829](#) du même code, soit à la date de la jouissance divise. La valeur des biens composant la masse partageable doit être fixée au jour le plus proche du partage, compte tenu des modifications ayant affecté l'état de ces biens pendant la durée de l'indivision (1^{re} Civ., 16 juillet 1998, pourvoi n° 96-21.011, Bull. 1998, I, n° 249 ; 1^{re} Civ., 30 octobre 2006, pourvoi n° 04-19.356, Bull. 2006, I, n° 446). Pour apprécier l'état du bien à la date de la jouissance divise, il y a lieu de tenir compte tant de sa situation physique que juridique. Ainsi, comme le relève le professeur Brenner, un « *élément important pour l'évaluation des immeubles consiste dans la modification de la situation juridique du bien qui procède de l'existence d'un bail. 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* »⁴.

4.2 - L'évaluation des exploitations agricoles données à bail à l'attributaire

La problématique en est ainsi présentée par le professeur Brenner⁵ :

277. Problème du bail appartenant à l'attributaire. - Dans le cas des exploitations agricoles, on s'est demandé s'il fallait tenir compte, dans l'évaluation, du bail à ferme ou à métayage dont l'attributaire peut être titulaire ou si elles devaient être estimées en en faisant abstraction. La question est d'une importance considérable, car il n'est

³ Le texte ajoute, en son 2^e alinéa, que « *jusqu'à cette date, il ne peut renoncer à l'attribution que lorsque la valeur du bien, telle que déterminée au jour de cette attribution, a augmenté de plus du quart au jour du partage indépendamment de son fait personnel* ».

⁴ C. Brenner, *Répertoire de droit civil Dalloz*, V° Partage judiciaire, octobre 2020, n° 137.

⁵ C. Brenner, *Répertoire de droit civil Dalloz*, V° Partage : modes d'attribution spécifiques, octobre 2020, n° 277 et s., nous soulignons.

pas rare que l'existence d'un bail réduise de près de moitié la valeur de l'exploitation. Finalement, la Cour de cassation a répondu que le bien doit être évalué comme libre de bail (Civ. 1^{re}, 8 déc. 1965, Bull. civ. I, n° 690 ; D. 1967. 407, note R. Savatier. – Civ. 1^{re}, 13 mai 1968, Bull. civ. I, n° 141 ; D. 1968. 561, note conf. A. Breton ; RTD civ. 1968. 746, obs. R. Savatier. – Civ. 1^{re}, 16 juill. 1968, D. 1968. 617, note A. Breton ; JCP 1968. II. 15694, note M.D. – Civ. 1^{re}, 10 mars 1976, JCP 1976. I. 19174, note J. Patarin. – Civ. 1^{re}, 31 mars 1981, JCP 1982. II. 19812. – Civ. 1^{re}, 17 mars 1987, Bull. civ. I, n° 100 ; D. 1987. IR 77 ; JCP N 1988. II. 181, note M. Mathieu. – Adde : Angers, 30 janv. 1965, D. 1965. 458 ; RTD civ. 1965. 687, obs. R. Savatier. – Contra : Paris, 23 janv. 1961, Defrénois 1962. 53, note R. Savatier. – Paris, 10 mars 1976, JCP 1979. II. 19194, note J. Patarin).

278. La solution, qui est d'ailleurs transposable aux locaux d'habitation ou à usage professionnel dont l'attributaire est locataire (V. Civ. 1^{re}, 11 juin 1996, n° 94-16.608, Bull. civ. I, n° 252 ; Defrénois 1996. 1447, obs. G. Champenois ; D. 1997. Somm. 369, obs. M. Grimaldi ; JCP 1997. I. 4021, obs. R. Le Guidec ; RTD civ. 1997. 197, obs. J. Patarin), s'impose, car le fermier ou le métayer acquérant la propriété de l'exploitation par l'effet de l'attribution préférentielle, sa qualité de preneur à bail s'éteint par confusion. L'égalité qui doit présider au partage postule donc que l'exploitation soit estimée comme étant libre de bail, lorsque l'attributaire en est le preneur, alors qu'elle implique au contraire qu'il soit tenu compte, le cas échéant, de la dévaluation résultant de l'existence d'un bail au profit d'un tiers que l'attributaire devrait souffrir (Civ. 1^{re}, 8 mars 1988, Bull. civ. I, n° 70 ; D. 1989. 49, note A. Breton).

279. Une explication technique de cette solution a pu être recherchée dans le rapport que l'attributaire devrait faire à la masse du droit au bail (R. Savatier, note Ss Civ. 1^{re}, 8 déc. 1965, D. 1967. 407 ; Rôle constructif de la jurisprudence en matière de rapports dans les partages, JCP 1969. I. 2214. – Adde : Civ. 1^{re}, 19 mars 1991, n° 89-17.591, Bull. civ. I, n° 90⁶ ; D. 1992. Somm. 89). Mais la Cour de cassation ayant décidé qu'il n'y a pas lieu d'évaluer le bien loué en faisant abstraction du bail qui le grève, lorsque l'indivision a pour origine une convention, et non pas l'ouverture d'une succession (Civ. 1^{re}, 18 juin 1973, JCP 1973. II. 17559, note J. Patarin ; Defrénois 1974. 1087, note G. Morin ; RTD civ. 1974. 176, obs. R. Savatier), la qualification de rapport de dette ne fournit pas une explication satisfaisante, puisque ce type de rapport est dû dans le partage de toutes les indivisions. Quant à la qualification de rapport de libéralité, elle limiterait la solution au partage des successions et supposerait de l'écarter lorsque l'attributaire tient son bail non pas du *de cujus*, mais d'un autre que lui.⁷

280. Quoi qu'il en soit, la Cour de cassation avait retenu qu'il doit encore être fait abstraction du bail portant sur l'exploitation attribuée, lorsque ce bail a été consenti conjointement à l'héritier et à son époux (Civ. 1^{re}, 31 mars 1987, Bull. civ. I, n° 118 ;

⁶ Observation du rapporteur : il semble s'agir de 1^{re} Civ., 19 mars 1991, pourvoi n° 89-20.352, Bull. 1991, I, n° 90 (numéro de pourvoi distinct).

⁷ Observation du rapporteur : solution qui n'a pas été retenue dans 1^{re} Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bull. 1996, I, n° 252.

Defrénois 1987. 1510, obs. G. Champenois ; JCP 1988. II. 20966, note E.S. de La Marnierre). Et elle avait été jusqu'à retenir la même solution lorsque l'attribution est faite au conjoint du preneur en considération de la participation de ce dernier à la mise en valeur de l'exploitation, estimant que le demandeur en attribution ne peut être traité comme étranger à la participation de son époux lorsque celle-ci le fonde précisément dans sa demande (Civ. 1^{re}, 13 mai 1968, Bull. civ. I, n° 141 ; D. 1968. 561, note conf. A. Breton ; RTD civ. 1968. 746, obs. R. Savatier). Mais elle a opéré, avec raison, revirement de sa jurisprudence. D'abord, en décidant que l'égalité du offline partage commande, dans le dernier cas envisagé, de tenir compte de la dépréciation résultant du bail consenti au conjoint de l'attributaire, le bail rural, strictement personnel à son titulaire et ne tombant pas en communauté, ne conférant des droits qu'à celui-ci (Civ. 1^{re}, 21 nov. 1995, n° 93-17.719, Bull. civ. I, n° 427 ; [Defrénois 1996. 413](#), obs. approb. G. Champenois). Ensuite, en retenant, dans le cas où deux époux sont cotitulaires du bail, que l'attribution préférentielle de l'exploitation agricole à l'un d'eux laissant l'autre titulaire du bail rural sur l'exploitation, celle-ci ne doit pas être évaluée comme si elle était libre de toute occupation (Civ. 1^{re}, 11 déc. 2001, n° 99-19.528, Bull. civ. I, n° 318 ; JCP N 2002. 1275, note Gravillou. – Civ. 1^{re}, 6 nov. 2013, n° 12-27.074).

Il ressort de l'évolution de la **jurisprudence** rappelée par le professeur Brenner que celle-ci, **dans son dernier état**, retient :

- que l'égalité du partage implique qu'il soit tenu compte de la dévaluation d'un bien résultant de l'existence d'un bail, que l'attributaire devra souffrir (1^{re} Civ., 8 mars 1988, pourvoi n° 86-15.058, Bull. 1988, I, n° 70), sauf si l'attributaire est le preneur, puisque dans ce cas, sa qualité de preneur à bail s'éteint par confusion (1^{re} Civ., 8 décembre 1965, Bull. 1965, I, n° 690 ; 1^{re} Civ., 17 mars 1987, pourvoi n° 85-15.700, Bull. 1987, I, n° 100 ; 1^{re} Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bull. 1996, I, n° 252) ;

- que cette confusion ne s'opérant pas lorsque le bail est consenti au conjoint de l'attributaire (1^{re} Civ., 21 novembre 1995, pourvoi n° 93-17.719, Bull. 1995, I, n° 427, revenant sur 1^{re} Civ., 13 mai 1968, Bull. 1968, I, n° 141) ou quand l'attributaire en est cotitulaire avec son conjoint - la confusion n'opérant pas à l'égard du conjoint dans ce dernier cas (1^{re} Civ., 11 décembre 2001, pourvoi n° 99-19.528, Bull. 2001, I, n° 318 ; 1^{re} Civ., 6 novembre 2013, pourvoi n° 12-27.074 ; revenant sur 1^{re} Civ., 31 mars 1987, pourvoi n° 85-13.040, Bull. 1987, I, n° 118) -, le bail se poursuit malgré l'attribution et le bien doit, pour cette raison, être évalué occupé ;

- que le facteur explicatif de la règle tenant au rapport à la masse partageable, exercé en moins prenant par l'héritier attributaire, de l'avantage indirect constitué pour ce dernier par le bénéfice du bail consenti sur le bien objet de l'attribution par le *de cuius*, un temps retenu par la jurisprudence (1^{re} Civ., 31 mars 1981, pourvoi n° 80-11.795, Bull. 1981, I, n° 115 ; 1^{re} Civ., 19 mars 1991, pourvoi n° 89-20.352, Bull. 1991, I, n° 90), a été écarté au profit du seul argument tiré de la disparition du contrat de location par la réunion sur la tête de l'attributaire des qualités de propriétaire et de locataire (1^{re} Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bull. 1996, I, n° 252).

Le **revirement opéré en 1995**⁸ par rapport à la solution arrêtée en 1968⁹ est ainsi explicité par le professeur Champenois¹⁰ (nous soulignons) :

En faveur de la solution adoptée par l'arrêt de 1968, le doyen Breton avait développé deux arguments. Le premier reposait sur une analyse de l'article 832, alinéa 3, qui permet de prendre en compte la participation du conjoint de l'héritier qui demande l'attribution préférentielle de l'exploitation. Le texte révèle une volonté d'associer étroitement ces deux personnes. Il en résulterait, dans un intérêt familial, « une sorte de confusion des personnalités des époux », ce qui permettrait de considérer qu'il y a réunion sur la tête de l'attributaire des qualités incompatibles de propriétaire et de preneur (le bail concédé au mari par le défunt étant également concédé à la femme, sa successorale). Le second argument consistait à récuser une sorte de duplicité en faisant valoir « qu'il n'était pas admissible que les époux puissent en une même affaire et au gré de leur intérêt invoquer tantôt l'unité de leur ménage et tantôt la dualité de leurs individus ».

En sens opposé, et en faveur de la solution adoptée par le présent arrêt, on peut souligner la fragilité de l'affirmation d'une confusion des personnalités des époux. Pour écarter celle-ci, la Cour de cassation rappelle et réaffirme¹¹ que le bail rural, strictement personnel au preneur et ne tombant pas en communauté, ne confère des droits qu'au mari, seul titulaire de celui-ci. Cet époux, qui n'est pas héritier, n'est pas tenu de rapporter à la masse successorale l'avantage dont il a bénéficié. Quant à la femme, le fait qu'elle puisse demander l'attribution préférentielle de l'exploitation agricole en se prévalant de la participation de son conjoint, n'implique nullement qu'elle rapporte un avantage qui ne lui a pas été personnellement accordé. En cas de divorce ou de vente de l'exploitation, c'est un bien grevé d'un bail qu'elle reprendra ou aliénera. La dépréciation résultant de l'existence de ce bail (30 % en l'espèce) se concrétisera alors dans son patrimoine. Le respect de l'égalité du partage exige que ce soit cette valeur dépréciée qui compose sa part successorale.

⁸ 1^{re} Civ., 21 novembre 1995, pourvoi n° 93-17.719, Bull. 1995, I, n° 427 : Lorsqu'une exploitation agricole fait, dans un partage, l'objet d'une attribution préférentielle au profit de l'héritier qui remplit par son conjoint, fermier du domaine, la condition de participation à la mise en valeur de la propriété, l'évaluation de ce bien ne peut être faite comme s'il était libre de toute occupation, le bail rural, strictement personnel au preneur et ne tombant pas en communauté, ne conférant des droits qu'à celui-ci (sommaire).

⁹ 1^{re} Civ., 13 mai 1968, Bull. 1968, I, n° 141 : « Lorsqu'une exploitation agricole fait, dans un partage, l'objet d'une attribution préférentielle au profit de l'héritier qui la tient à ferme, elle doit être estimée comme libre de bail ; qu'il en est de même lorsque l'héritier, bénéficiaire d'une telle attribution remplit par son conjoint, fermier du domaine, la condition de participation à la mise en valeur du domaine ; qu'en effet, cet héritier ne peut prétendre être traité comme étranger à une participation de son époux sans laquelle l'attribution préférentielle n'eut pu lui être accordée ».

¹⁰ G. Champenois, obs. sous Cass. civ. 1^{re}, 21 nov. 1995, n° 93-17719, *Deffrénois* 1996, n° 6, p. 413.

¹¹ Cf. 1^{re} Civ., 21 juillet 1980, pourvoi n° 79-12.535, Bull. 1980, I, n° 227.

En réalité, le choix entre l'une ou l'autre solution est difficile, car aucune d'elles n'est pleinement satisfaisante. Celle adoptée par le présent arrêt nous semble techniquement plus exacte. Il faut toutefois convenir qu'elle ne sera pas toujours équitable. Si le couple est uni et exploite le domaine pendant de nombreuses années, la femme bénéficiera (au moins en fait) de l'avantage que représente le bail rural, sans avoir été tenue de rapporter celui-ci. En 1968, la Cour de cassation raisonnait implicitement sur cette hypothèse. En 1995, l'autonomie des époux et les risques de rupture du couple marquent davantage les esprits. Le revirement de jurisprudence pourrait aussi s'expliquer par « l'air du temps ».

Celui opéré en 1996¹², quant au fondement de l'évaluation libre de bail du bien attribué à l'héritier preneur, a fait l'objet d'un commentaire critique du professeur Grimaldi¹³ :

Sur l'évaluation du bien loué à l'attributaire. La Cour de cassation décide ici 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 cuius* lui-même ou un tiers ».

Jusqu'à présent, la Cour de cassation n'avait statué que sur le cas où l'attributaire tenait son bail soit du *de cuius*, soit de ses cohéritiers au cours de l'indivision. En pareil cas, elle a toujours jugé que le bien doit être évalué libre de bail. Mais elle a varié sur la justification de cette solution. D'abord, elle a invoqué l'extinction du bail résultant de la réunion des qualités de bailleur et de locataire sur la tête de l'attributaire (Cass. 1^{re} civ., 8 déc. 1965, D. 1967, Jur. p. 407, note R. Savatier ; RTD civ. 1967, p. 664, obs. R. Savatier ; 12 mai 1966, deux arrêts, Bull. civ. I, n° [288](#) et [289](#)). Puis, sous l'influence de René Savatier (note et obs. préc.), elle a considéré que la concession d'un bail constituait un avantage indirect sujet à rapport (V., not. : Cass. [1^{re} Civ., 31 mars 1981](#) (bail consenti entre coïndivisaires), Bull. civ. I, n° 115 ; JCP 1982,II, n° 19812, note P. Rémy ; Defrénois 1981, art. 32750, obs. G. Champenois ; RTD civ. 1982, p. 183, obs. J. Patarin ; [19 mars 1991](#), Bull. civ. I, n° 90 ; RTD civ. 1992, p. 427, obs. J. Patarin). Or ce glissement d'une justification à l'autre emporte pour conséquence que le bien doit être évalué grevé du bail dans deux cas : d'une part, lorsque le *de cuius* a entendu que l'avantage fût précipitaire ; d'autre part, lorsque le bail a été acquis d'un tiers à titre onéreux (par exemple, avec le fonds de commerce que le tiers exploitait dans l'immeuble que le *de cuius* lui avait donné à bail).

¹² 1^{re} Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bull. 1996, I, n° 252 : 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 cuius* lui-même ou un tiers (sommaire).

¹³ M. Grimaldi, « Lorsque le bénéficiaire de l'attribution préférentielle est en même temps titulaire d'un bail grevant le bien, celui-ci est estimé comme libre de tout bail », D. 1997, 369.

Le présent arrêt opère un retour à la justification initiale, et il en déduit l'une des conséquences qui s'y attachent. Il décide que le bien faisant l'objet de l'attribution préférentielle doit être évalué libre de bail en raison de l'extinction du bail ; d'où il conclut qu'il doit être ainsi évalué alors même que le bail a été acquis d'un tiers (avec un fonds de commerce).

La solution est assez troublante. Car il n'est ni logique, ni juste que l'attributaire soit alloti d'un droit - le droit au bail - qu'il a payé. Or c'est bien ce à quoi aboutit l'évaluation du bien libre de bail.

En outre, ce retour à la justification de jadis risque de remettre en cause des solutions adoptées entre-temps : par exemple, celle suivant laquelle, toute attribution préférentielle mise à part, l'évaluation du bien libre de bail est compatible avec le tirage au sort des lots (Cass. 1^{re} Civ., 19 mars 1991, Bull. civ. I, n° 90 ; RTD civ. 1992, p. 427, obs. J. Patarin). Car autant cette compatibilité est certaine lorsque l'évaluation libre de bail résulte indirectement du rapport de l'avantage que réalise la concession du bail (V. Grimaldi, Successions, n° 867), autant elle se comprend mal si l'évaluation libre de bail présuppose l'extinction du bail, et donc l'attribution du bien à l'héritier preneur.

On aurait préféré que la Cour de cassation maintînt l'analyse qu'elle avait reprise à R. Savatier.

Cette décision a fait l'objet d'autres critiques similaires¹⁴, reprochant l'éviction de la logique du rapport de l'avantage représenté par le bénéfice du bail au profit du seul motif tiré de l'extinction du bail par la réunion sur la même tête des qualités de propriétaire et de locataire.

Malgré ces critiques, la solution en a été conservée par la suite (1^{re} Civ., 11 décembre 2001, pourvoi n° 99-19.528, Bull. 2001, I, n° 318 ; 1^{re} Civ., 6 novembre 2013, pourvoi n° 12-27.074 ; 1^{re} Civ., 21 octobre 2015, pourvoi n° 14-24.926, Bull. 2015, I, n° 255 ; 1^{re} Civ., 7 décembre 2016, pourvoi n° 15-28.154).

La justification de l'évaluation libre de bail du bien attribué à l'héritier preneur par le rapport de l'avantage représenté par le bénéfice du bail n'est donc plus retenue en jurisprudence depuis presque trente ans¹⁵.

En outre, il peut être observé que les deux explications avancées pour justifier le principe de l'estimation libre de bail du bien attribué à l'héritier preneur dans le partage ne paraissent pas pouvoir, techniquement, cohabiter. Si, en effet, l'on accepte que la réunion des qualités de propriétaire et de locataire sur la tête du

¹⁴ G. Champenois, obs. sous Cass. civ. 1^{re}, 11 juin 1996, n° 94-16608, *Defrénois* 1996, n° 23, p. 1447 ; J. Patarin, « Evaluation, dans un partage, d'un bien attribué à l'indivisaire qui en a déjà la jouissance en vertu d'un bail », *RTD civ.* 1997, p. 197 ; *R. Le Guidec*, *JCP* 1997, éd. G, n° 19, I, 4021, n° 13.

¹⁵ Et les parties au présent pourvoi ne sollicitent pas de revenir sur ce choix.

copartageant fait disparaître le bail, le rapport en moins prenant de l'avantage que constitue le bénéfice du bail disparaît tout autant, si l'on admet, tout du moins, avec J. Patarin¹⁶ que la valeur dudit avantage équivaut à la dépréciation que l'immeuble subit en raison de l'existence du bail, puisque le montant du rapport se mesure au jour du partage (art. [860](#) du code civil), date à laquelle le bail n'existe plus.

Entre les deux justifications, il a donc fallu choisir, choix qui s'est porté sur la disparition du bail par l'effet des attributions opérées par le partage. Au final, si cette solution n'est pas toujours juste, ce que les critiques évoquées *supra* ont pu mettre en lumière, elle a le mérite d'être respectueuse de l'article [829](#) du code civil, lequel dispose qu'« *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* ». Or, c'est à compter de cette date que chaque copartageant a la jouissance de son lot. C'est donc à ce moment précis que les qualités de bailleur et de locataire se trouvent confondues sur la tête de l'indivisaire preneur à bail attributaire des immeubles objets du bail, puisqu'un bail concerne la jouissance du bien. L'évaluation du bien attribué à son locataire libre de bail pourrait donc être vue comme un effet mécanique de l'article 829.

Si, désormais, la justification de l'évaluation libre de bail du bien attribué à l'indivisaire preneur par la réunion en sa personne des qualités de propriétaire et de locataire semble donc pouvoir être tenue pour acquise, il est, toutefois, possible de déceler un léger glissement théorique entre les deux dernières décisions précitées (1^{re} Civ., 21 octobre 2015, pourvoi n° 14-24.926, Bull. 2015, I, n° 255 et 1^{re} Civ., 7 décembre 2016, pourvoi n° 15-28.154).

L'arrêt du 21 octobre 2015 - qui concerne, non pas l'évaluation d'un bien faisant l'objet d'une attribution préférentielle au profit d'un héritier qui en est le preneur à bail, mais l'évaluation du rapport dû par l'héritier bénéficiaire de l'avantage indirect consistant en la vente par le *de cujus* à son profit d'une parcelle agricole dont il était déjà preneur à bail pour un prix inférieur à la valeur réelle de ladite parcelle - est ainsi rédigé :

Attendu que Mmes X... et Z... font encore grief à l'arrêt de dire que cette dernière devra rapporter à la succession de Jean X... une certaine somme correspondant aux avantages consentis par ses parents alors, selon le moyen, que dans le cadre de la recherche d'un éventuel avantage indirect au sens de l'article 843 du code civil, la valeur vénale d'une parcelle agricole, vendue de son vivant par le *de cujus* à l'un de ses héritiers doit être fixée à la date de sa vente en prenant en considération la moins-value résultant de l'existence d'un bail rural grevant cette parcelle, quand bien même ce bail aurait-il été consenti à l'héritier acquéreur ; qu'en affirmant que par l'effet de la vente consentie le 6 avril 2000 par les époux Jean Maxime X... à leur fille Joëlle Z..., et à son époux, tous deux détenteurs d'un bail sur les deux parcelles vendues depuis le 24 décembre 1996, les qualités de propriétaires et de locataires

¹⁶ J. Patarin, « Evaluation, dans un partage, d'un bien attribué à l'indivisaire qui en a déjà la jouissance en vertu d'un bail », *RTD civ.* 1997, p. 197, *précité*.

se sont trouvées réunies sur la tête des deux acquéreurs, ce qui a entraîné ipso facto la disparition du bail, de sorte que lesdits biens devaient « être évalués comme étant libres de toute occupation », la cour d'appel, qui n'a pas pris en considération la moins-value résultant de l'existence de ce bail, a violé derechef l'article 843 du code civil ;

Mais attendu que c'est à bon droit que la cour d'appel a décidé que les terrains agricoles litigieux devaient être estimés comme libres de bail dès lors que cette estimation, destinée à assurer l'égalité entre les copartageants, concernait 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, avait cessé d'être grevé du bail dont il était auparavant l'objet ; que le moyen n'est pas fondé ;

On reconnaît là une logique identique à celle de la jurisprudence suivie en matière d'attribution préférentielle, considérant que l'égalité du partage suppose de ne pas tenir compte du bail grevant le bien objet de la donation indirecte si l'attribution de ce dernier à l'héritier fait disparaître ledit bail par la réunion sur sa tête des qualités incompatibles de propriétaire et de fermier.

Dans l'**arrêt du 7 décembre 2016**, était posée à la Cour la question de l'évaluation de parcelles de terres dépendant de la succession qui étaient prises à bail par une société dont deux sœurs héritières étaient, directement ou indirectement, les seules associées en cas d'attribution à l'une ou l'autre d'entre elles. Celles-ci s'étaient pourvues contre l'arrêt d'appel ayant retenu que, puisqu'elles contrôlaient totalement la société preneuse et que le preneur à bail, s'il était également le bailleur, pouvait résilier la convention et rendre par l'effet de sa seule volonté les terres concernées libres de bail, il convenait, si les terres leur étaient attribuées à l'une ou à l'autre lors du partage, de les chiffrer libres de bail afin de respecter l'égalité du partage.

La première chambre civile, accueillant leur moyen, a ainsi statué :

Vu l'article 826 du code civil ;

Attendu que, pour décider que les immeubles des successions et de la communauté, qui seront attribués à Mme [O] Y... ou à sa sœur [R], seront estimés comme étant libres de droit au bail, l'arrêt retient que ces immeubles sont donnés à bail à la société Z...- Y... que Mmes [O] et [R] Y... contrôlent totalement puisqu'elles en sont les seules actionnaires avec l'indivision successorale de leur frère dans laquelle elles sont les seules indivisaires ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que ni Mme [O] Y... ni Mme [R] Y... ne dispose, seule, du pouvoir de mettre un terme au bail, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs inopérants, n'a pas donné de base légale à sa décision ;

On pourrait y voir une redéfinition du critère imposant, au nom de l'égalité du partage, de faire abstraction, pour l'évaluation de la masse partageable et des lots des copartageants, du bail grevant un bien attribué à l'un d'eux, qui ne tiendrait plus à la *disparition du bail* par l'effet de l'attribution du bien à l'héritier preneur et de la

réunion sur sa tête des qualités de propriétaire et de locataire, mais à la possibilité pour l'attributaire de mettre un terme au bail.

Mais il est également possible de ne voir dans cet arrêt, non publié, qu'une simple application d'espèce de la jurisprudence précitée n'ayant fait que répondre aux motifs qui étaient ceux de la cour d'appel, laquelle avait retenu que « *le preneur à bail, s'il est également le bailleur, peut résilier la convention et rendre par l'effet de sa seule volonté les terres concernées libres de bail* » quand la jurisprudence de la première chambre civile considère que la réunion sur la tête de l'héritier des qualités de propriétaire et de locataire entraîne la disparition du bail par confusion (1^{re} Civ., 8 décembre 1965, Bull. 1965, I, n° 690 ; 1^{re} Civ., 12 mai 1966, Bull. 1966, I, n° 288 ; 1^{re} Civ., 12 mai 1966, Bull. 1966, I, n° 289 ; 1^{re} Civ., 17 mars 1987, pourvoi n° 85-15.700, Bull. 1987, I, n° 100 ; 1^{re} Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bull. 1996, I, n° 252 ; 1^{re} Civ., 11 décembre 2001, pourvoi n° 99-19.528, Bull. 2001, I, n° 318 ; 1^{re} Civ., 6 novembre 2013, pourvoi n° 12-27.074 ; 1^{re} Civ., 21 octobre 2015, pourvoi n° 14-24.926, Bull. 2015, I, n° 255). Autrement dit, l'inopérance des motifs de la cour d'appel sanctionnée par la cassation pourrait tenir à ce que l'arrêt mobilisait une règle (« *le preneur à bail, s'il est également le bailleur, peut résilier la convention et rendre par l'effet de sa seule volonté les terres concernées libres de bail* ») qui, pertinente ou non, était inapplicable en cas d'attribution des biens loués à l'une seulement des associées.

4.3 - Analyse du troisième moyen

En l'espèce, pour dire 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 seront évalués en valeur libre d'occupation, la cour d'appel a statué par les motifs suivants :

Le jugement est confirmé en ce qu'il a fait droit à sa demande d'attribution préférentielle des biens agricoles donnés à bail à long terme par [D] [F] à la SCEA du Vivier.

Par l'effet de cette attribution, Mme [I] [B] épouse [S] devient propriétaire et donc bailleresse des terres données à bail à la SCEA du Vivier qu'elle dirige et contrôle.

Pour les mêmes raisons ci-avant retenues, la maîtrise que Mme [I] [B] épouse [S] a sur la vie du bail qui la prémunit tout à la fois du risque de se voir imposer une cession de bail et de subir une reprise des biens donnés à bail, justifient que ces biens ruraux soient évalués en valeur libre d'occupation.

Cette motivation fait référence à celle retenue par la cour d'appel pour dire 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 seraient évaluées en valeur libre d'occupation (nous soulignons) :

Il dépend de la succession de [A] [B] les terres agricoles que ce dernier avait données à bail à la SCEA du Vivier lesquelles ont été léguées ainsi que les parts

sociales de cette société que détenait le défunt à Mme [I] [B] épouse [S] par le testament olographe du 10 août 2011, laquelle est également donataire des parts sociales susvisées par la donation hors part successorale que celui-ci a consentie à cette dernière le 9 février 2012.

Les parties s'opposent sur la valorisation de ces terres, les appelants faisant valoir qu'étant louées à la SCEA du Vivier, société intégralement contrôlée par Mme [I] [B] épouse [S] qui possède 99,51% du capital de cette SCEA, elles doivent être estimées comme des terres nues. L'intimée rétorque que les parcelles en question doivent être estimées comme des terres occupées au motif qu'étant louées à une société et non à leurs porteurs de parts, l'attribution de leur propriété au porteur de parts ne réunit pas sur la même tête les qualités de propriétaire et de preneur.

L'enjeu économique est de taille puisque selon que [...] ces terres sont estimées libres ou occupées en vertu d'un bail rural, il en ressort un différentiel de 1 587 745 € au vu des deux expertises amiables produites par les parties.

Le tribunal adoptant la position soutenue par Mme [I] [B] épouse [S] a retenu que ces terres devaient être évaluées occupées.

La conclusion du bail à long terme reçu les 23 et 24 avril 2013 consenti par [A] [B] à la SCEA du Vivier s'inscrit dans le cadre de la reprise par Mme [I] [B] épouse [S] et son époux de cette société tant au niveau patrimonial, voire capitalistique que de sa direction.

Du vivant de [C] [B], cette société dont à l'origine [A] [B] et [D] [F] étaient les seuls associés, était sous la forme d'une EARL (entreprise agricole à responsabilité limitée) forme sociale qui oblige à ce que la majorité des parts soit détenue par des associés exploitants et à ce que la direction soit assumée par un de ses associés exploitants.

Après son décès, par une résolution de l'assemblée générale extraordinaire du 31 août 2011, cette personne morale a été transformée en SCEA ; était adoptée la résolution prévoyant d'attribuer à Mme [I] [B] épouse [S] l'intégralité des parts sociales (153 parts) que détenait dans le capital de cette société [D] [F] qui pour des raisons de santé ne pouvait plus occuper la fonction d'associée exploitante ; par une autre résolution, Mme [I] [B] épouse [S] était désignée ainsi que son époux co-gérants de cette société. Par acte du 15 janvier 2012, [D] [F] représentée par [A] [B] habilité à cette effet par le juge des tutelles cédait à Mme [I] [B] épouse [S] 77 de ses parts sociales et à l'époux de cette dernière, 76 parts.

La transmission au profit de Mme [I] [B] épouse [S] des autres parts sociales (au nombre de 15 429) de cette société qui étaient intégralement détenues par [A] [B] était assurée par le testament pris quelques jours auparavant (10 août 2011) et puis dès son vivant par la donation hors part successorale du 9 février 2012.

Certes, le bail rural n'a pas été consenti personnellement à Mme [I] [B] épouse [S] personne physique mais à une personne morale, de sorte qu'il n'y a pas

littéralement réunion sur la même tête de la qualité de bailleur et de preneur, laquelle réunion mettrait d'ailleurs fin au bail par l'effet de cette confusion, ce qui présenterait d'ailleurs des inconvénients notamment au niveau fiscal ; il n'empêche que le preneur du bail rural est la société contrôlée par cette dernière dont elle détient quasiment l'intégralité des parts sociales, le restant des parts étant détenu par son époux avec lequel elle dirige cette société au vu du dernier extrait Kbis produit en date du 23 septembre 2020.

Les statuts de cette société prévoient que la résiliation des baux comme leur cession relève de la compétence de l'assemblée générale ordinaire. Contrôlant cette société, Mme [I] [B] épouse [S] pourra donc par ses seules voix voter la résiliation des baux ou leur cession et avoir donc la pleine disposition des biens qu'elle possède. L'existence d'un abus de majorité par Mme [I] [B] épouse [S] que constituerait la résiliation par cette dernière du bail à long terme dans le seul dessein de nuire à son associé qui est aussi son époux et contre l'intérêt social de la société qu'elle dirige et contrôle qu'avance l'intimée relève d'une simple hypothèse improbable, lequel abus pouvant de surcroît être empêché et sanctionné en justice.

Ainsi Mme [I] [B] épouse [S] qui contrôle et dirige la SCEA du Vivier a la maîtrise de l'ensemble des décisions que peut prendre cette société et notamment celles qui concerne la vie du bail ; Mme [I] [B] épouse [S] est notamment préservée du risque de se voir imposer une cession du bail que le preneur personne physique peut en application de l'article L. 411-35 du code rural, être autorisé en justice à consentir à ses descendants ou à son conjoint. Elle peut notamment en mettant fin au bail céder les terres libres d'occupation et percevoir un prix de vente en conséquence.

Cette maîtrise totale de Mme [I] [B] épouse [S] sur la vie du bail justifie qu'infirmant le jugement en ce qu'il a jugé que les terres agricoles louées à la SCEA du Vivier dépendant de la succession de [A] [B] seront évaluées en valeur occupée, il soit fait droit à la prétention des appelants tendant à ce que l'estimation des biens attribués à Mme [I] [B] épouse [S] par testament et loués à la SCEA du Vivier soient évalués en valeur libre de tout bail.

Par son troisième moyen, pris d'une violation des articles 832-4 et 829 du code civil, Mme [I] [B] fait grief à l'arrêt de 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, aux motifs qu'étant associée et ayant le contrôle de cette société, elle avait la maîtrise de 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, tandis qu'il résultait de ses propres constatations que Mme [I] [B] n'était pas personnellement locataire et que le bail rural ne disparaîtrait pas du fait de l'attribution préférentielle.

M. [Y] et Mme [P] [B] demandent à la Cour de cassation, dans le prolongement de sa décision 1^{re} Civ., 7 décembre 2016, pourvoi n° 15-28.154, de retenir que le bien attribué préférentiellement à un héritier doit être évalué comme libre de tout bail si l'attributaire détient et contrôle l'entité qui a la qualité de locataire.

Ils soutiennent, en effet :

- que lorsque le bien attribué de manière préférentielle fait l'objet d'un bail, l'impératif d'égalité du partage commande qu'il soit recherché si ce bail, bien que maintenu, représente ou non une charge en ce qu'il peut produire des effets susceptibles d'amoindrir la valeur du bien ou de limiter les prérogatives de l'attributaire ;
- que si, malgré l'existence d'un bail, l'attributaire se trouve en réalité investi des prérogatives complètes attachées à sa qualité de propriétaire, le bail ne constitue pas une charge grevant le bien ;
- qu'une évaluation du bien qui tiendrait compte du bail romprait donc l'égalité entre les copartageants en ce qu'elle serait effectuée au regard d'une charge qui, en réalité, n'existe pas.

Le pourvoi pose ainsi la question délicate de la possibilité d'appliquer la jurisprudence selon laquelle doit être estimé comme libre de bail le bien qui, par l'effet de son attribution à l'héritier locataire 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 à une situation où la disparition du bail par l'attribution des biens loués à l'héritier associé de la société locataire n'est pas automatique, à défaut de confusion sur la même tête des qualités de propriétaire et de locataire, mais probable du fait de la maîtrise de la vie du bail qu'a cet héritier qui contrôle la société preneuse tout en étant, désormais, propriétaire des immeubles loués.

Si l'attributaire contrôle effectivement la société preneuse à bail, souffrira-t-il réellement la charge que représente le bail ? La cour d'appel, en retenant que Mme [I] [B] avait la maîtrise de l'ensemble des décisions que pouvait prendre cette société, et notamment celles concernant la vie du bail, a considéré, par un arrêt particulièrement motivé, que non. Elle a, certes, envisagé le risque pour elle de voir sa liberté de décision réduite par la menace d'un abus de majorité, mais l'a écarté comme improbable.

A ce raisonnement il peut être opposé que l'associé majoritaire n'est pas susceptible d'être bridé dans ses décisions par ses seuls coassociés, mais également par le respect de l'objet social, l'existence de créanciers ou, plus généralement, la mauvaise santé financière de l'exploitation.

C'est au regard de ces éléments que nous apprécierons les mérites du moyen.

Les parties sont avisées, en application de l'article 1015 du code de procédure civile, qu'une éventuelle cassation, pourrait avoir lieu sans renvoi, conformément aux articles 627 du même code et L. 411-3, alinéa 2, du code de l'organisation judiciaire.

L'intérêt d'une bonne administration de la justice pourrait impliquer, en effet, de dire que les biens ruraux dépendant de la succession de [D] [F] donnés à bail à la SCEA

du Vivier selon acte authentique reçu le 9 février 2012 seront estimés en valeur occupée, en cas de maintien du bail à la date de la jouissance divise, aux motifs qu'il résulte des articles 832-4, alinéa 1^{er}, et 829 du code civil que, lorsqu'une exploitation agricole fait l'objet, dans un partage, d'une attribution préférentielle au profit d'un copartageant associé de la société titulaire d'un bail rural portant sur ladite exploitation, cette attribution n'entraînant pas la réunion sur la tête de l'attributaire, fût-il associé majoritaire, des qualités de propriétaire et de locataire et la société demeurant, par conséquent, titulaire du bail rural, l'exploitation ne peut être évaluée comme libre de toute occupation.

Le présent avis est susceptible de faire l'objet d'observations de la part des avocats constitués dans ce dossier, dans le délai de quinze jours à compter de la mise en ligne du présent rapport.