



RAPPORT DE Mme DARD, CONSEILLÈRE

Arrêt n° 193 du 26 mars 2025 (FS-B) – Première chambre civile

Pourvoi n° 22-23.937

Décision attaquée : 26 avril 2022 de la cour d'appel d'Amiens

M. [Z] [U]

C/

Mme [R] [U]

***Rapport contenant une proposition de rejet non spécialement motivée par
application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile
(premier moyen)***

1 - Rappel des faits et de la procédure

[J] [U], veuf d'[A] [B], avec laquelle il avait adopté le régime de la communauté universelle assorti d'une clause d'attribution intégrale au conjoint survivant, est décédé le [Date de Décès 2] 2014, en laissant pour lui succéder leurs deux enfants, Mme [R] [U] et M. [Z] [U], et en l'état d'un testament olographe du 17 février 2012 instituant son fils légataire de la pleine propriété de la quotité disponible.

Par acte du 1^{er} juin 2012, [J] [U] avait vendu à M. [Z] [U] et son épouse un ensemble de terres agricoles, dont ils étaient preneurs à bail.

Par acte du même jour, [J] [U] avait fait donation à son fils de la nue-propiété de deux maisons.

Des difficultés étant survenues lors du règlement de la succession, Mme [U] a assigné son frère en ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage.

Un jugement du 18 novembre 2019 a notamment :

- fait droit à cette demande ;
- dit que M. [Z] [U] devait rapporter à l'actif de la succession la somme de 7 500 euros au titre de la donation d'un véhicule Nissan ou ce véhicule et dit que M. [Z] [U] était l'auteur d'un recel successoral sur ce bien ;
- dit que M. [Z] [U] devait rapporter à l'actif de la succession la somme de 5 330 euros au titre du solde du prix de vente des terres et dit que [Z] [U] était l'auteur d'un recel successoral sur cette somme ;
- dit que le prix des terres vendues devait être estimé en terres libres de toute occupation ;
- ordonné une expertise en vue de déterminer la valeur actuelle de ces terres d'après leur état au jour de la vente et dit que M. [Z] [U] devrait rapporter à l'actif de la succession, si l'expertise judiciaire ordonnée le démontrait, la moitié de la différence entre le prix fixé par l'expert des terres vendues et leur prix de vente ;
- dit que M. [Z] [U] devrait rapporter à l'actif de la succession la somme de 7 850 euros au titre des frais de la donation de la nue-propiété de deux maisons.

Saisie d'un appel principal de M. [U] et d'un appel incident de Mme [U], la cour d'appel a, par un arrêt du 26 avril 2022, statué en ces termes :

« [...]

Confirme le jugement en ce qu'il a :

- *ordonné l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de la succession de [J] [U] sous la surveillance de Alain de Kermerchou, magistrat,*
- *dit que M. [Z] [U] est l'auteur du recel successoral du véhicule Nissan 4x4 et ne peut prétendre à aucune part sur ce bien,*
- *dit que le prix des terres vendues le 01 juin 2012 par les époux [U] à M. [Z] [U] doit être estimé en terres libres de toute occupation,*
- *(...)*
- *dit que M. [Z] [U] doit rapporter à l'actif de la succession de [J] [U] la somme de 7 850 € au titre des frais de la donation de la nue-propiété de 2 maisons sises [Adresse 3] à [Localité 5] du 01 juin 2012,*
- *ordonné une expertise (...)*

[...]

Infirme le jugement pour le surplus,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

[...]

Dit que M. [Z] [U] doit rapporter à l'actif de la succession de [J] [U] la somme de 11 000 € au titre du financement du véhicule Nissan 4X4,

Dit que M. [Z] [U] est l'auteur d'un recel successoral de la somme de 11 000 € au titre du financement du véhicule Nissan 4X4 et qu'il ne peut prétendre à aucune part sur cette somme dans le partage de la succession de [J] [U],

Dit que les intérêts au taux légal sur la somme recélée dus par M. [Z] [U] courent depuis le 13 juin 2015,

[...]

Dit que M. [Z] [U] est l'auteur d'un recel successoral de la somme de 7 850 € au titre des frais de la donation de la nue-propiété des deux maisons sises [Adresse 3] à [Localité 5] du 01 juin 2012 et qu'il ne peut prétendre à aucune part sur cette somme dans le partage de la succession de [J] [U],

Dit que les intérêts au taux légal sur la somme recélée dus par M. [Z] [U] courent depuis le 13 juin 2015,

[...]

Dit qu'il appartiendra également à l'expert judiciaire commis de déterminer :

- la valeur au jour de leur vente du 01 juin 2012 par [J] [U] à M. [Z] [U] et son épouse, estimée en terres libres d'occupation de tout fermier, de chacune des parcelles de terres identifiées dans l'acte notarié de vente,

[...]

Déboute les parties de toutes leurs autres demandes en ce compris celles au titre des frais irrépétibles,

Dit que les dépens de première instance et d'appel seront employés en frais privilégiés de partage.»

C'est l'arrêt attaqué par un pourvoi de M. [U] qui développe trois moyens.

2 - Analyse succincte des moyens

Par un premier moyen, M. [U] fait grief à l'arrêt de dire que la somme de 11 000 euros qu'il a recelée au titre du financement du véhicule Nissan 4X4 est productive d'intérêts à compter du 13 juin 2015, alors que *« l'héritier qui s'est rendu coupable de recel en dissimulant la donation de deniers employés à l'acquisition d'un bien est redevable d'une somme représentant la valeur de ce bien à la date du partage ; que s'agissant d'une dette de valeur, les intérêts ne sont dus qu'à compter du jour où elle est déterminée ; qu'après avoir retenu que M. [U] s'était rendu coupable de recel dès lors qu'il avait tu l'existence de la donation rapportable des deniers ayant permis le financement du véhicule Nissan et qu'il devait donc rapporter la somme de 11.000 € à l'actif de la succession et ne pouvait prétendre à aucune part sur cette somme dans le partage de la succession, la cour d'appel a énoncé que la date de l'appropriation frauduleuse de M. [Z] [U] correspondait à celle où la volonté de ce dernier de dissimuler sciemment l'existence de la libéralité et sa propre obligation de rapporter à la succession était certaine, qu'en l'espèce c'était la date du premier projet de partage amiable établi par Me [C] qui établissait cette dissimulation intentionnelle, qu'il était établi que ce projet avait été transmis le 13 juin 2015 à Mme [R] [U] et que cette date devait donc être retenue comme point de départ des intérêts au taux légal courant sur la somme de 11.000 € ; qu'en statuant de la sorte, la cour d'appel a violé l'article 778 du code civil. »*

Par un deuxième moyen, M. [U] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à ce qu'il soit ordonné à l'expert, pour l'évaluation des parcelles de terre objets de la vente du 1er juin 2012, que celles-ci soient évaluées comme étant occupées, de dire que la valeur de ces parcelles doit être estimée en terres libres d'occupation de tout fermier et de dire qu'il appartiendra à l'expert de déterminer cette valeur au jour de leur vente, alors *« que ne constitue pas un avantage sujet au rapport la minoration du prix de vente résultant de l'évaluation des terres agricoles vendues à un héritier comme étant occupées ; que doivent être évaluées comme occupées au jour de la vente les terres que le preneur à bail décide d'acquérir, peu important que ce dernier n'ait pas, à ce titre, exercé son droit de préemption et qu'il soit par ailleurs l'héritier présomptif du vendeur ; qu'en retenant que la valeur des terres acquises par M. [Z] [U] le 1er juin 2012 devait être estimée en terres libres d'occupation de tout fermier puisque, du fait de l'acquisition, le bail dont M. [Z] [U] bénéficiait sur ces terres avait cessé en sorte qu'il était devenu propriétaire de terres libres, et que c'était vainement que ce dernier mettait en avant la jurisprudence applicable en matière de droit de préemption du locataire fermier dès lors que si la situation propre à ce cadre juridique avait justifié une solution qui lui était propre, destinée à promouvoir et/ou protéger l'installation du preneur, celle-ci n'avait pas vocation à s'appliquer en matière de rapport successoral, lequel avait pour objectif de garantir l'égalité des héritiers, la cour d'appel a violé l'article 843 du code civil. »*

Par un troisième moyen, M. [U] fait grief à l'arrêt de dire qu'il est l'auteur d'un recel successoral de la somme de 7 850 euros au titre des frais de la donation de la nue-propriété des deux maisons et qu'il ne peut prétendre à aucune part sur cette somme dans le partage, alors *« que dans le dispositif de ses conclusions d'appel, Mme [U] demandait uniquement à la cour d'appel de "dire et juger que les sommes*

constituent des libéralités qui seront imputées sur la quotité disponible, et par conséquence, retenues pour le calcul de l'indemnité de réduction (...) les frais d'actes pris en charge par le donateur, soit 6.250 + 1.600.....7.850 €" (conclusions, p. 60), mais ne demandait en aucun cas à la cour d'appel de déclarer M. [Z] [U] coupable de recel successoral sur cette somme ; qu'en jugeant que M. [Z] [U] était l'auteur d'un recel successoral de la somme de 7 850 € au titre des frais de la donation de la nue-propriété des deux maisons sises [Adresse 3] à [Localité 5] du 1er juin 2012 et qu'il ne pouvait prétendre à aucune part sur cette somme dans le partage de la succession de [J] [U], la cour d'appel a dénaturé l'objet du litige et a violé l'article 4 du code de procédure civile. »

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

Pour apprécier l'avantage indirect pouvant résulter de la minoration du prix de vente d'un bien soumis à un bail rural à un héritier présomptif qui en est le locataire, ce bien doit-il être estimé, au jour de la vente, selon sa valeur occupée ou libre de toute occupation ?(deuxième moyen)

4 - Discussion citant les références de jurisprudence et de doctrine

4.1/ sur le premier moyen

La cour d'appel a relevé qu'aucun élément n'était produit de nature à considérer que le véhicule d'une valeur de 11 000 euros au jour de son acquisition, pourrait avoir, dans le même état, une valeur différente au jour du partage, faisant ainsi ressortir que la valeur de ce bien, à état constant, n'était pas susceptible d'évoluer.

Il en résulte qu'à la date du 13 juin 2015, retenue par la cour d'appel comme constitutive du point de départ des intérêts courant sur la somme de 11 000 euros ayant servi à l'acquisition de ce bien, le montant du rapport de la donation de la somme ayant servi à l'acquisition du bien était déjà déterminé.

De ce fait, le moyen est donc inopérant.

Il est donc proposé de le rejeter par une décision non spécialement motivée par application de l'article 1014 du code de procédure civile.

4.2/ sur le deuxième moyen

Le moyen attaque trois dispositions de l'arrêt :

- celle qui rejette la demande de M. [U] tendant à ce que l'expert procède à l'évaluation des terres objets de la vente comme terres occupées,
- celle qui, confirmant le jugement, dit que le prix des terres vendues doit être estimé en terres libres de toute occupation,
- et celle qui dit qu'il appartiendra à l'expert de déterminer la valeur au jour de la vente des terres vendues, selon cette estimation.

Ces dispositions sont étayées par les motifs suivants :

« La vente est intervenue pour le prix de 151 000 €. Mettant en avant une expertise non contradictoire réalisée par Mme [D], Mme [R] [U] prétend que le prix des terres a été sous-évalué, d'une part en terres occupées alors qu'elles auraient dû être estimées en valeur libre du fait que M. [Z] [U] en était le locataire, d'autre part en ne tenant pas compte que certaines des parcelles étaient en situation privilégiée et, enfin, pour un prix moyen ne correspondant pas à celui pratiqué pour ce type de terres.

[...]

C'est d'une manière justifiée que le premier juge a considéré que la valeur devait être appréciée « terres libres » puisque, du fait de l'acquisition, le bail dont M. [Z] [U] bénéficiait sur ces terres a cessé en sorte qu'il est devenu propriétaire de telles terres libres (1re Civ., 21 octobre 2015, n° 14-24.926).

M. [Z] [U] met vainement en avance la jurisprudence applicable en matière de droits de préemption du locataire fermier. Si la situation propre à ce cadre juridique a justifié une solution qui lui est propre, destinée à promouvoir et/ou protéger l'installation du preneur, celle-ci n'a pas vocation à s'appliquer en matière de rapport successoral, lequel a pour objectif de garantir l'égalité des héritiers. M. [Z] [U] n'établit pas que l'arrêt du 21 octobre 2015 constitue un revirement en matière de rapport successoral.

L'expertise ordonnée, simple mesure d'investigation, ne préjuge évidemment pas des suites qui lui seront réservées concernant l'intention libérale alléguée de [J] [U] et ses conséquences en termes de rapport voire de recel.

Cependant, le premier juge a donné mission à l'expert de déterminer la valeur actuelle des terres estimées en terres libres d'occupation de tout fermier, ayant fait l'objet de la vente du 01 juin 2012 par les époux [U] à M. [Z] [U] d'après leur état au jour de la vente et celle de la parcelle [CADASTRE 1] sise à [Localité 1] pour 1/3 et celle de la parcelle [CADASTRE 2] sise à [Localité 2].

Or, la question n'est précisément pas celle de la valeur actuelle des terres mais celle de la valeur de ces terres au jour de la vente du 1er juin 2012 afin d'en déduire une éventuelle sous-évaluation par les parties à cette date.

La cour ayant tranché la question de la valorisation « terres libres » ou « terres occupées » des parcelles considère ne pas avoir à ce stade d'autres indications à fournir à l'expert quant aux techniques et/ou méthodes à employer pour déterminer cette valorisation.

La mission de l'expert sera rectifiée en ce sens. »

4.2.1/ sur la recevabilité du moyen :

Le mémoire en défense soulève l'irrecevabilité du moyen au motif qu'il est dirigé contre le chef de dispositif de l'arrêt disant qu'il appartiendra à l'expert judiciaire commis de déterminer [...] la valeur au jour de leur vente du 1er juin 2012 par [J] [U] à M. [Z] [U] et son épouse, estimée en terres libres d'occupation de tout fermier,

chacune des parcelles de terres identifiées dans l'acte notarié de vente, laquelle disposition ne met pas fin au litige.

Ayant anticipé cette objection, le demandeur au pourvoi avait souligné dans son mémoire ampliatif que si la décision de la cour d'appel d'ordonner une mesure d'instruction pour apprécier la valeur des parcelles vendues ne pouvait faire l'objet de critique, les juges avaient néanmoins tranché la question de fond relative aux modalités d'appréciation de cette valeur en optant pour une valorisation « terres libres » plutôt que « terres occupées ».

Selon l'article 606 du code de procédure civile, les jugements rendus en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction peuvent être frappés de pourvoi en cassation, comme les jugements qui tranchent en dernier ressort tout le principal.

Les articles 607 et 607-1 permettent de former un pourvoi à l'encontre des jugements en dernier ressort qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident, mettent fin à l'instance, ainsi que des arrêts par lesquels une cour d'appel statue sur la compétence sans statuer sur le fond du litige.

L'article 608 dispose qu'*« hors les cas spécifiés par la loi, les jugements ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond. »*

Enfin, il est encore précisé à l'article 150 du code de procédure civile que la décision qui ordonne ou modifie une mesure d'instruction, ou refuse d'ordonner ou de modifier une telle mesure, ne peut être frappée de pourvoi en cassation indépendamment du jugement sur le fond que dans les cas spécifiés par la loi.

L'application de ces textes, conçus pour définir les décisions susceptibles de pourvoi, est logiquement transposée à l'appréciation des dispositions susceptibles d'être attaquées par un moyen et donc à la recevabilité de celui-ci.

Ainsi en a-t-il été dans les arrêts suivants, cités par les parties :

- Com., 29 novembre 2005, pourvoi n° 03-16.818

*« Attendu qu'en application des articles 606, 607 et 608 du nouveau Code de procédure civile, sauf dans les cas spécifiés par la loi, les jugements en dernier ressort qui ne mettent pas fin à l'instance ne peuvent être frappés de pourvoi en cassation indépendamment des jugements sur le fond que s'ils tranchent dans leur dispositif tout ou partie du principal ; qu'il n'est dérogé à cette règle, comme à toute autre règle interdisant ou différant un recours, qu'en cas d'excès de pouvoir ; **qu'il s'ensuit que le moyen, qui n'est dirigé que contre la partie du dispositif qui déclare la demande recevable et ordonne une mesure d'instruction, est irrecevable.** »*

- 2e Civ., 20 janvier 2011, pourvoi n° 10-10.132, Bull. 2011, II, n° 16

« Attendu qu'il résulte des articles 150, 606 à 608 du code de procédure civile que l'arrêt qui ordonne une mesure d'instruction ne peut être frappé d'un pourvoi indépendant de celui qui interviendra ensuite sur le fond ;

Attendu que si l'arrêt attaqué a tranché une question touchant au fond du droit en ordonnant la liquidation et le partage de la succession de Michel [X] et en statuant sur une demande de dommages-intérêts, le moyen du pourvoi n'est toutefois dirigé qu'à l'encontre de ses seules dispositions ordonnant une mesure d'instruction ;

D'où il suit que le pourvoi est recevable, mais que **le moyen, dirigé contre le seul chef du dispositif de l'arrêt insusceptible d'un pourvoi immédiat, n'est pas recevable.** »

- 1^{re} Civ., 28 mars 2018, pourvoi n° 17-16.198, Bull. 2018, I, n° 61 :

« Attendu qu'il résulte des articles 150, 606 et 608 du code de procédure civile que l'arrêt qui ordonne une mesure d'instruction ne peut être frappé d'un pourvoi indépendamment de celui qui interviendra ensuite sur le fond ; que l'article 480 du même code dispose que l'autorité de la chose jugée ne s'attache qu'à ce qui est tranché dans le dispositif ;

Attendu que, si l'arrêt tranche une partie du principal, **le moyen** unique du pourvoi, pris en ses trois premières branches, **n'est dirigé qu'à l'encontre** du chef du dispositif qui ordonne avant dire droit une mesure d'instruction, sans trancher le fond du litige ; qu'il est en conséquence irrecevable. »

Il reste donc à déterminer si au moins l'une des dispositions attaquées par le moyen a tranché une partie du principal, étant précisé qu'il peut en être jugé ainsi au vu du contenu d'une mission donnée à un expert (1^{re} Civ., 13 décembre 2005, pourvoi n° 02-16.605, Bull. 2005, I, n° 487 ; Com., 10 juillet 2012, pourvoi n° 11-21.954, Bull. 2012, IV, n° 149 ; 3^e Civ., 13 décembre 2018, pourvoi n° 17-28.055)

4.2.2/ sur le fond du moyen :

La détermination de la valeur des terres au jour de leur vente a pour objet de vérifier que la fixation du prix de cession a procuré un avantage indirect à M. [U] et si oui, d'en apprécier la mesure. Ce qui est en cause, c'est donc l'élément matériel d'une éventuelle donation et non son élément moral sur lequel la cour d'appel a expressément réservé son appréciation (cf § 2.3.2. de l'arrêt).

La donation se caractérise sur le plan matériel par l'appauvrissement du donateur au profit du donataire.

Pour retenir que l'appauvrissement de [J] [U] devait s'apprécier en considération de la valeur libres de toute occupation, des terres cédées, nonobstant le fait qu'elles étaient grevées d'un bail au profit des acquéreurs, la cour d'appel s'est fondée sur un arrêt rendu par notre chambre le 21 octobre 2015 (1^{re} Civ., 21 octobre 2015, pourvoi n° 14-24.926, Bull. 2015, I, n° 255) qui mérite d'être cité :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 23 juin 2014), que Jean [X] est décédé le [Date décès 3] 2004, laissant pour lui succéder son épouse commune en bien, et ses deux filles, Mmes [Y] et [Z] ; qu'auparavant, **Jean [X] et son épouse avaient cédé à Mme [Z] et à son mari leur exploitation agricole et des terres agricoles prises à bail par ces derniers** ; que Mme [Y] a assigné sa mère et sa soeur en ouverture des opérations de compte, liquidation et partage en demandant qu'il soit jugé

que ces cessions constituaient des donations indirectes justifiant le rapport à la succession de la différence entre le prix de vente de ces biens et leur valeur réelle ;

[...]

Sur le moyen unique pris en sa deuxième branche :

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 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. »**

La référence à « l'attribution » à « l'héritier » et à « l'égalité du partage » peut paraître étonnante dans la mesure où il s'agit seulement d'apprécier l'appauvrissement, au jour de la donation, du donateur, dont, par définition, la succession n'est pas ouverte, ce que souligne le mémoire ampliatif.

Elle fait sans doute écho aux arrêts rendus **en matière d'attribution préférentielle d'un bien à un co-partageant qui en est le preneur à bail** (1^{re} Civ., 8 décembre 1965, pourvoi n° , N 690 ; 1^{re} Civ., 12 mai 1966, pourvoi n° , N 288 ; 1^{re} Civ., 12 mai 1966, pourvoi n° , N 289 ; 1^{re} Civ., 11 juin 1996, pourvoi n° 94-16.608, Bulletin 1996, I, n° 252 ; 1^{re} Civ., 17 mars 1987, pourvoi n° 85-15.700, Bulletin 1987 I N° 100) :

« LORSQU'UNE EXPLOITATION AGRICOLE FAIT, DANS UN PARTAGE, L'OBJET D'UNE ATTRIBUTION PREFERENTIELLE AU PROFIT DE L'HERITIER QUI LA TIENT A FERME, ELLE DOIT ETRE ESTIMEE COMME LIBRE DE BAIL. EN EFFET CETTE ESTIMATION, FAITE AU JOUR DU PARTAGE ET DESTINEE A ASSURER L'EGALITE ENTRE LES CO-PARTAGEANTS, CONCERNE UN BIEN QUI, PAR L'EFFET DE SON ATTRIBUTION A L'HERITIER QUI EN ETAIT PRENEUR ET DE LA REUNION SUR LA TETE DE CELUI-CI DES QUALITES INCOMPATIBLES DE PROPRIETAIRE ET DE FERMIER, A CESSÉ D'ETRE GREVE DU BAIL DONT IL ETAIT AUPARAVANT L'OBJET ET DES LORS, S'AGISSANT DE L' ATTRIBUTION PREFERENTIELLE D'UN DOMAINE AGRICOLE AU PROFIT DE L'HERITIER QUI LE TENAIT A BAIL, DOIT ETRE

CASSE L'ARRET QUI FIXE LA VALEUR DU DOMAINE COMPTE TENU DE LA MOINS VALUE RESULTANT DU BAIL.¹ » (sommaire du troisième de ces arrêts).

Qu'en est-il en cas de libéralité faite au locataire du bien objet de la gratification ?

A titre liminaire, il y a lieu de rappeler que selon l'article 860 du code civil, le rapport d'une libéralité (en principe une donation) est dû de la valeur du bien au jour du partage dans son état au jour de la donation. Quant à la réduction, elle s'opère, en vertu de l'article 922, à partir de la masse de tous les biens existant au décès du donateur ou testateur (lesquels comprennent les biens légués), auxquels sont réunis d'après leur état à l'époque de la donation et leur valeur à l'ouverture de la succession, les biens dont il a été disposé entre vifs. Dans l'un et l'autre cas, c'est bien l'état du bien au jour où la libéralité prend effet qui est pris en compte ; ce qui diffère seulement, c'est la date d'évaluation : au jour du partage pour le rapport, au jour du décès pour la réduction.

Il peut en être déduit que l'état du bien s'apprécie de la même manière, qu'il s'agisse d'en obtenir le rapport ou la réduction d'une donation.

Cet état s'entend tant d'un point de vue matériel que juridique, de sorte qu'un bail consenti sur un bien est réputé affecter l'état de celui-ci.

Lorsque l'état du bien donné a subi une évolution depuis la date de sa donation, on n'en tient compte que si cette évolution ne résulte pas de l'action du donataire.

Aussi la doctrine s'accorde-t-elle sur le fait que lorsque la fin du bail grevant le bien donné résulte d'une circonstance fortuite - telle la résiliation du bail par le preneur - ce bien sera estimé en valeur libre (voir en ce sens : **1re Civ., 14 février 1990, pourvoi n° 88-16.193, Bulletin 1990 I N° 50**), tandis que si c'est le donataire qui prend l'initiative de résilier le bail, cette circonstance ne sera pas prise en considération et il sera estimé en valeur occupée².

Pour autant, certains auteurs précisent qu'en cas de donation d'un bien grevé d'un bail au profit du donataire, le bien doit être évalué libre de toute occupation.³

Dans un ouvrage ancien, Pierre Catala⁴ écrivait : « **Certes, la chose étant grevée d'occupation lors de la libéralité, il pourrait sembler à un regard superficiel**

¹ A noter que cette règle, justifiée par la réunion sur la même tête des qualités de propriétaire et de locataire, ne s'applique pas lorsque le bail était consenti à l'héritier et à son conjoint, ce dernier demeurant titulaire du bail (1re Civ., 11 décembre 2001, pourvoi n° 99-19.528, Bulletin civil 2001, I, n° 318 ; 1re Civ., 6 novembre 2013, pourvoi n° 12-27.074) ;

² Sur ce sujet, on peut se reporter à François Terré, Yves Lequette, Sophie Gaudemet, « Les successions, les libéralités », Lefebvre Dalloz, 5^{ème} édition, 2024, n° 1103 ; Philippe Malaurie, Claude Brenner, « Droit des successions et des libéralités, LGJD, 11ème édition, n°695 ; Nathalie Peterka, *Juris-Classeur code civil* - Art. 858 à 863 - Fasc. unique : SUCCESSIONS. – Rapport des libéralités. – Régime, 19 décembre 2023, § 52

³ François Terré, Yves Lequette, Sophie Gaudemet, Op. Cit., n° 1103 ; Philippe Malaurie, Claude Brenner, Op. Cit., n°695 ;

que le bail faisait alors partie de son état. Mais ce serait oublier que la dation à bail avait bénéficié au preneur avant qu'il ne devienne donataire. L'héritier cumule ici deux avantages successifs en qualité de locataire puis de donataire : il doit le rapport de l'un et de l'autre (...) ». Autrement dit, le donataire recevrait à la fois un bien grevé d'un bail et les loyers qu'il aurait dû continuer de payer si le bien était demeuré dans le patrimoine du donateur.

Et, selon Philippe Malaurie et Claude Brenner, dans un tel cas, c'est l'égalité que poursuit le rapport qui commande, comme en cas d'attribution dans le partage, de faire abstraction du bail.

S'il n'a pas été identifié d'arrêts de la Cour de cassation en matière de donation d'un bien grevé d'un bail, c'est en tout cas la solution qui a été entérinée en matière de legs d'un bien à la personne qui en était locataire au jour de l'ouverture de la succession (1re Civ., 10 juillet 1984, pourvoi n° 83-12.065, Bulletin 1984 I N° 226).

Et c'est une solution comparable qui est adoptée en matière de donation d'un bien avec réserve d'usufruit (1re Civ., 5 février 1975, pourvoi n° 72-12.624, Bulletin ARRETS Cour de Cassation Chambre civile 1 N. 052 P049 ; 1re Civ., 28 septembre 2011, pourvoi n° 10-20.354).

Mais la transposition de cette solution au cas où la donation ne porte pas sur le bien lui-même mais est réputée résulter d'une minoration du prix de vente d'un bien par le *de cujus* à son héritier présomptif, est-elle justifiée, en particulier lorsqu'il s'agit d'un bien soumis au statut du fermage ?

Le mémoire ampliatif soutient que non car elle vient en contradiction avec la jurisprudence de la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation qui impose au juge saisi en application de l'article L. 412-7 du code rural de la fixation de la valeur vénale d'un bien rural soumis au droit de préemption du preneur à bail, de prendre en considération la moins-value résultant de l'existence de celui-ci : 3e Civ., 12 Novembre 1980, pourvoi n° 79-11.166, Bulletin des arrêts Cour de Cassation Chambre civile 3 N 174 ; 3e Civ., 7 novembre 1990, pourvoi n° 89-12.226, Bulletin 1990 III N° 220 ; 3e Civ., 9 novembre 2011, pourvoi n° 10-24.687, Bull. 2011, III, n° 192).

Si de *lege ferenda*, il pourrait en être autrement pour tenir compte de l'avantage consenti au preneur-acquéreur⁵, cette jurisprudence s'explique par le fait que par l'effet de la préemption, le preneur se substitue purement et simplement au tiers acquéreur, lequel aurait nécessairement supporté la décote liée au bail

⁴ Pierre Catala, *La réforme des liquidations successorales*, Defrénois, 3e éd., 1982, p. 101, n° 36, cité par Vivien Zalewski-Sicard, « Intention libérale et appréciation souveraine des juges du fond », [Revue Lamy Droit civil, n°133, 1^{er} janvier 2016](#)

⁵ Cf le rapport au nom de la Commission des Lois, en conclusion des travaux de la mission d'information sur le régime juridique des baux ruraux ([Rapport n° 3233, juillet 2020, p. 45.](#)) de M. les députés Jean Terlier et Antoine Savignat qui le préconisaient, en estimant qu'« en effet, le preneur n'est pas concerné par les difficultés tirées de l'indisponibilité des terres, puisqu'il les exploite lui-même. Une telle évolution permettrait de renforcer l'attractivité de l'investissement dans les terres agricoles et le recours au bail rural de la part des bailleurs. »

Commentant l'arrêt précité du 21 octobre 2015, Fabrice Collard⁶ en déduit que *« selon que les parents vendent directement le bien à leur enfant ou qu'il lui notifie dans le cadre de son droit de préemption, la valeur vénale à prendre compte diffère, seule la mise en œuvre du droit d'éviction autorisant une décote. »*

Mais dans la pratique, le prix fixé en cas de vente amiable d'un bien rural au profit de son preneur à bail est-il décorrélé du prix qui serait pratiqué si le fermier exerçait son droit de préemption ou si le bien était vendu à un tiers? Et si non, y-a-t-il une raison d'envisager qu'il le soit sous prétexte que le preneur-acquéreur est l'héritier présomptif du bailleur-vendeur ?

4.3/ sur le troisième moyen

Ce moyen fait, en substance, grief à l'arrêt attaqué de statuer sur une demande de recel au titre des frais de la donation des deux maisons dont Mme [U] n'avait saisi ni le tribunal ni la cour d'appel.

Selon le mémoire ampliatif, ce moyen manquerait en fait dès lors que, dans les motifs de sa décision, le tribunal avait retenu que M. [U] s'était rendu coupable d'un tel recel et que, celui-ci n'ayant pas sollicité l'infirmité du jugement de ce chef, l'arrêt ne pouvait que le confirmer.

Au dispositif du jugement, il est seulement mentionné que M. [U] doit rapporter à l'actif de la succession la somme de 7 850 euros au titre des frais de donation. Quant aux conclusions d'appel de Mme [U], leur dispositif n'emporte pas davantage de demande concernant le recel de cette somme.

Au vu de ces éléments, la Cour appréciera les mérites du moyen.

⁶ Fabrice Collard, « Succession-Partage - Appréciation de l'intention libérale et du montant à rapporter », [La Semaine Juridique Notariale et Immobilière n° 01, 08 janvier 2016, 1005](#).