



- » Entreprises commerciales
- » AGRICULTURE - EXPROPRIATION  
- URBANISME - PATRIMOINE  
FONCIER
  - > Droit public agricole
  - > Baux ruraux
  - > Expropriation
  - > Urbanisme
  - > Acquisitions - Cessions
  - > Terres et sociétés agricoles
  - > Droit des successions
  - > Droit de l'agro-alimentaire
  - > Produits alimentaires
  - > Fraudes
- » Activités de santé

## ATTRIBUTION PRÉFÉRENTIELLE - SITUATION PERSONNELLE DU DEMANDEUR

Cour de cassation

Chambre civile 1

28 Septembre 2011

Rejet

N° 10-22.843  
Inédit

M Damien; Mme Brosse; Mme Damien

Mme Damien; Mme Damien

Classement :

Contentieux Judiciaire

M. Charrault (président), Président  
SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Peignot et Garreau, Avocat

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :  
Attendu que Jean Benoît X... est décédé le 5 avril 1980, laissant pour lui succéder son épouse, Mme Paulette X..., et ses quatre enfants, Mmes Marie-Claude, Simone et Denise X..., et M. Christian X... ; que par acte du 19 juin 2007, Mmes Paulette et Marie-Claude X... et M. Christian X... (les consorts X...) ont assigné Mmes Simone et Denise X... aux fins de voir ordonner le partage judiciaire de la succession de Jean Benoît X... ; que, par des conclusions ultérieures, M. Christian X... a formulé une demande de salaire différé et d'attribution préférentielle à son profit du terrain situé à Chamboeuf, cadastré section B, n° 69 ; que par jugement du 9 janvier 2009, le tribunal de grande instance de Montbrison a notamment ordonné le partage judiciaire de la succession de Jean Benoît X..., débouté Mmes Simone et Denise X... de leur demande de fixation d'une indemnité d'occupation à la charge de M. Christian X..., dit que ce dernier aura droit à un salaire différé à compter du 27 mars 1968 plafonné à dix années, à la valeur des deux tiers de la somme correspondant à 2080 fois le taux du salaire minimum interprofessionnel de croissance en vigueur au jour du partage et fait droit à la demande d'attribution préférentielle de M. Christian X... concernant le terrain cadastré section B n° 69 ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font grief à l'arrêt attaqué ( Lyon, du 23 mars 2010 ) d'avoir dit que les loyers du terrain indivis perçus au cours de la période non prescrite ainsi que, le cas échéant, ceux versés postérieurement à novembre 2003, doivent revenir à l'indivision et d'avoir encore, à défaut de poursuite du bail, si l'occupation privative du terrain indivis par M. Christian X... s'est effectivement prolongée au-delà de novembre 2003, invité les notaires chargés de procéder aux opérations de partage, à donner leur avis sur les éléments de l'indemnité qui doit revenir à l'indivision ;

Attendu que l'indemnité d'occupation d'un bien indivis, qui a pour objet de réparer le préjudice causé à l'indivision par la perte des fruits et revenus, est due à l'indivision et doit entrer pour son entier dans la masse active partageable ; qu'ayant relevé qu'il n'était pas contesté que M. Christian X... avait exploité le terrain indivis après le décès de son père, la cour d'appel a pu, peu important qu'elle ait constaté que des fermages dus au titre de la location du terrain en cause avaient été réglés à la veuve, en déduire que les loyers du terrain indivis perçus au cours de la période non prescrite devaient revenir à l'indivision ; que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font encore fait grief à l'arrêt d'avoir débouté M. Christian X... de sa demande de salaire différé ;

Attendu qu'ayant relevé que M. Christian X... ne contestait pas qu'il exerçait une activité salariée à temps complet, qu'il ne versait aucun autre élément de preuve qu'une attestation destinée à la Mutualité sociale agricole de la Loire et qu'il se bornait à soutenir qu'il avait continué à apporter à son père l'aide qui lui était indispensable, la cour d'appel a souverainement estimé qu'il n'apportait pas la preuve d'une participation directe et effective à l'exploitation agricole de son père ; que le moyen ne peut être accueilli ;

Sur le troisième moyen, pris en ses deux branches, ci-après annexé :

Attendu que les consorts X... font encore grief à l'arrêt d'avoir débouté M. Christian X... de sa demande d'attribution préférentielle du terrain indivis ;

Attendu qu'étant saisie d'une demande d'attribution préférentielle facultative, c'est par une appréciation souveraine que la cour d'appel, qui a répondu aux conclusions prétendument délaissées, a relevé que M. Christian X... était à la retraite, qu'il ne justifiait pas que son épouse soit encore exploitant, et encore moins que son fils soit prêt à prendre la suite de ses parents ; que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses deux branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;  
Condamne Mmes Paulette et Marie-Claude X... et M. Christian X... aux dépens ;  
Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mmes Paulette et Marie-Claude X... et de M. Christian X... et les condamne à payer à Mmes Simone et Denise X... la somme totale de 3 000 euros ;  
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-huit septembre deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Peignot et Garreau, avocat aux Conseils pour Mmes Paulette et Marie-Claude X... et M. Christian X....

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir dit que les loyers du terrain indivis perçus au cours de la période non prescrite, telle que définie dans la motivation du présent arrêt, ainsi que, le cas échéant, ceux versés postérieurement à novembre 2003, doivent revenir à l'indivision et d'avoir encore, à défaut de poursuite du bail, si l'occupation privative du terrain indivis par Christian X... s'est effectivement prolongée au-delà de novembre 2003, invité les notaires chargés de procéder aux opérations de partage, à donner leur avis sur les éléments de l'indemnité qui doit revenir à l'indivision ;

AUX MOTIFS QU'en application de l'article 815-9 alinéa 2 du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité d'occupation ; qu'il n'est pas contesté que Christian X... a exploité le terrain indivis après le décès de son père ; qu'aucun élément ne permet de mettre en doute l'attestation de Madame Paulette X... qui reconnaît avoir reçu de son fils, puis de sa belle-fille, Madame Odile X..., la location du près depuis novembre 1981 jusqu'à novembre 2003 ; que par l'effet de la prescription quinquennale prévue par l'article 815-10 alinéa 3 du Code civil, seuls peuvent revenir à l'indivision les loyers versés pendant les cinq années précédant la première demande qui en a été faite par les appelants en première instance ; qu'il appartiendra aux notaires chargés de la succession de déterminer le montant des loyers dus pendant la période non prescrite ; que si l'occupation privative du terrain indivis s'est poursuivie au-delà de novembre 2003, ils devront rechercher si les loyers ont continué à être versés ou à défaut donner leur avis sur les éléments d'évaluation de l'indemnité dont l'occupant est redevable ; que si l'avis des notaires sur l'évaluation de l'indemnité d'occupation, du terrain indivis et des autres éléments composant la succession est contesté, un procès-verbal de difficultés sera établi ;

ALORS QUE l'indemnité d'occupation d'un immeuble indivis ne saurait être due, si l'indivisaire bénéficie d'un titre légal d'occupation tel un bail ; que dès lors, en se déterminant comme elle l'a fait, tout en constatant que les fermages dus au titre de la location du terrain en cause avaient été réglés à la veuve, ce qui excluait que les indemnités d'occupation puissent revenir à l'indivision sur le fondement des articles 815-9 et 815-10 du Code rural, la Cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de ces textes et de l'article L. 11-1 du Code rural.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. Christian X... de sa demande de salaire différé ;

AUX MOTIFS QUE Monsieur Christian X..., pour justifier sa demande, produit l'attestation destinée à la Mutualité Sociale Agricole de la Loire, établie par lui-même le 11 octobre 2005, selon laquelle il a exercé du 30 juin 1965 au 1er janvier 1981 une activité non salariée agricole exclusive ou principale sur l'exploitation de son père en qualité d'aide familial ; que l'exactitude de ces renseignements est confirmée sur le même document par deux témoins ; mais que les relevés de carrière de la Caisse Régionale d'Assurance Maladie et de la Mutualité Sociale Agricole révèlent qu'il a exercé à partir de 1968, année de ses 18 ans, une activité relevant du régime général jusqu'à l'âge de la retraite ; que M. Christian X... qui ne conteste pas qu'il exerçait une activité salariée à temps complet, ne verse aucun autre élément de preuve permettant d'apprécier quelle a été sa participation directe et effective à l'exploitation agricole de son père, comme l'exige l'article L. 321-13 du Code rural ; qu'il se borne à soutenir qu'il a continué à apporter à son père l'aide qui lui était indispensable ; que la Cour n'est pas en mesure de vérifier qu'elle a été la réalité de cette participation ;

ALORS QUE les descendants d'un exploitant agricole qui, âgés de plus de dix-huit ans, participent directement et effectivement à l'exploitation, sans être associés aux bénéfices ni aux pertes et qui ne reçoivent pas de salaire en argent en contrepartie de leur collaboration sont réputés légalement bénéficiaires d'un contrat de travail à salaire différé ; que la preuve de la participation à l'exploitation agricole dans les conditions définies aux articles L. 321-13 à L. 321-18 pourra être apportée par tous moyens ; qu'en vue de faciliter l'administration de cette preuve, les parties pourront effectuer chaque année une déclaration à la mairie, laquelle devra être visée par le Maire qui en donnera récépissé ; qu'enfin la preuve d'une participation journalière et exclusive à l'exploitation agricole n'est pas exigée ; que dès lors, en statuant comme elle l'a fait tout, en constatant que M. Christian X... avait produit une attestation destinée à la Mutualité Sociale Agricole, selon laquelle il avait exercé du 30 juin 1965 au 1er janvier 1981 une activité non salariée agricole exclusive ou principale sur l'exploitation de son père en qualité d'aide familial, et que l'exactitude de ces renseignements avait été confirmée sur le même document par deux témoins, sans que cette attestation soit sérieusement contestée, et alors au surplus que l'exercice d'une activité relevant du régime général, n'était pas, en elle-même de nature à empêcher de participer aux travaux de l'exploitation familiale, la Cour d'appel a procédé d'une violation des articles L. 321-13 et L. 321-19 du Code rural et de la pêche maritime.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté M. Christian X... de sa demande d'attribution préférentielle du terrain indivis ;

AUX MOTIFS QUE M. Christian X... confirme dans ses écritures que sa demande est fondée sur l'article 831 du Code civil ; qu'il a exploité effectivement à partir de 1981 le terrain indivis ; que le fait qu'il ait continué à exercer une activité distincte salariée ne fait pas obstacle à son droit en tant que cohéritier d'en demander l'attribution préférentielle ; qu'il n'existe pas de contestation sur le fait que le terrain, qui comporte un hangar, puisse être considéré comme une entreprise agricole ; que cependant si l'article 831 du Code civil n'exige pas que le demandeur à l'attribution préférentielle participe encore personnellement à l'exploitation agricole au moment où il en demande l'attribution préférentielle, il convient de relever que M. Christian X... est à la retraite, qu'il ne justifie pas que son épouse soit encore exploitant, et encore moins que son fils soit prêt à reprendre la suite de ses parents ;

ALORS QUE le conjoint survivant ou tout héritier copropriétaire peut demander l'attribution préférentielle par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu, de toute entreprise ou partie d'entreprise agricole à l'exploitation de laquelle il participe ou a participé effectivement ; que la participation effective à la mise en valeur peut se placer aussi bien que lors de cette ouverture, avant ou après elle ; que dès lors, en retenant, pour rejeter la demande d'attribution préférentielle formée par M. X..., que ce dernier qui avait effectivement participé à l'exploitation sur laquelle portait la demande, était à la retraite, la Cour d'appel, qui n'était pourtant saisie d'aucune demande concurrente, a procédé d'une violation de l'article 831 du Code civil ;

ALORS, en outre, QU'en s'abstenant de répondre au chef des conclusions de M. X... soutenant que son fils était installé depuis le 1er novembre 2008 en tant que chef d'exploitation et que celui-ci projetait de conserver le site dont on doit se rappeler qu'il a été le siège de l'exploitation de la famille depuis sa génération, de sorte que la demande de Christian X... pourra permettre le maintien pour de nouvelles générations, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article

455 du Code de procédure civile.

---

Décision Antérieure

- Cour d'appel LYON du 23 mars 2010

