

C1 14 159

**JUGEMENT DU 10 FÉVRIER 2016**

**Tribunal cantonal du Valais**

**Cour civile II**

Composition de la Cour : Jean-Pierre Derivaz, président; Stéphane Spahr et Bertrand Dayer, juges; Laure Ebener, greffière;

**en la cause**

**W**\_\_\_\_\_, et **X**\_\_\_\_\_, défenderesses et demanderesses en reconvention, appelantes, représentées par M<sup>e</sup> M\_\_\_\_\_

**contre**

**Y**\_\_\_\_\_ et **Z**\_\_\_\_\_, demandeurs et défendeurs en reconvention, appelés, représentés par M<sup>e</sup> N\_\_\_\_\_

(droit foncier rural; valeur de rendement)

appel contre jugement du 10 avril 2014 du juge du Tribunal du district de O\_\_\_\_\_

## PROCÉDURE

A. Par mémoire-demande du 13 juillet 2004, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont ouvert "action tendant au partage et en attribution d'une entreprise agricole" contre W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, en prenant les conclusions suivantes :

- "1. Le partage de la succession de feu A\_\_\_\_\_ est ordonné.
2. L'entreprise agricole est attribuée à Monsieur Z\_\_\_\_\_ à la valeur de rendement moyenne de Fr. 383'863.--.
3. Mesdemoiselles W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ sont condamnées à payer solidairement la somme de Fr. 15'000.--, avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 juillet 2004, à Madame Y\_\_\_\_\_ et à Monsieur Z\_\_\_\_\_.
4. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Mesdemoiselles W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, solidairement entre elles.
5. Il est alloué à Madame Y\_\_\_\_\_ et à Monsieur Z\_\_\_\_\_ une juste indemnité pour leurs dépens d'avocat."

Invités à chiffrer la valeur litigieuse, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont, par exploit posté le 18 août 2004, articulé le chiffre de 390'362 fr. "correspondant à la décision en constatation établie par l'Office de consultation agricole, seul devant être en litige le transfert du domaine agricole à Monsieur Z\_\_\_\_\_ à sa valeur de rendement".

Au terme de leur mémoire-réponse expédié le 2 novembre 2004, W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont formulé leurs conclusions comme suit :

### "Preliminairement

1. Il est demandé qu'une nouvelle expertise soit réalisée pour déterminer, sur la base des nouvelles dispositions légales applicables, si l'exploitation de feu A\_\_\_\_\_ peut être considérée comme une entreprise agricole au sens de la LDFR.
2. Elle déterminera également les valeurs : vénales, qu'elles représentent pour ladite exploitation (art. 17 al. 2 LDFR), déterminée par les circonstances spéciales (art. 18 al. 2 LDFR) de la maison qui a été construite sur la parcelle No xxx1 de la Commune B\_\_\_\_\_ ainsi que la possibilité de la soumettre au régime de la propriété par étages.

### Principalement

3. Le partage de la succession de feu A\_\_\_\_\_ est ordonné.
4. La maison construite sur la parcelle No xxx1, plan xxx sise sur la Commune B\_\_\_\_\_ est attribuée à M. Z\_\_\_\_\_ à sa valeur vénale.

Subsidiairement

5. La maison construite sur la parcelle No xxx1, plan xxx sise sur la Commune B \_\_\_\_\_ est attribuée à M. Z \_\_\_\_\_ à une valeur médiane entre la valeur vénale et la valeur de rendement.

Dans tous les cas

6. Mme et M. Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ sont condamnés à payer solidairement la somme de Fr. 15'000.-, avec intérêts à 5 % l'an dès le 2 novembre 2004, à Mmes W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_.
7. Tous les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge des demandeurs.
8. Une équitable indemnité est allouée à Mmes W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ à titre de dépens."

Au terme de leur écriture de réplique et de duplique, les parties ont maintenu leurs conclusions respectives.

**B.** Lors du débat préliminaire du 25 février 2005, les parties ont présenté leurs moyens de preuve. L'instruction a consisté en la production de plusieurs titres, l'édition d'un dossier, la mise en œuvre d'une expertise judiciaire (pour déterminer notamment si l'exploitation du défunt peut être "considérée comme une entreprise agricole", les valeurs "vénales" de la maison et de son mobilier ainsi que les "investissements réalisés sur l'exploitation agricole et leur financement"), l'audition de quatre témoins, et l'interrogatoire des parties.

La société C \_\_\_\_\_ Sàrl, entièrement en mains de l'association D \_\_\_\_\_ spécialisée en matière d'estimations immobilières en milieu rural et d'expertises économiques, a versé en cause son rapport d'expertise judiciaire, le 31 octobre 2008. Les deux parties ont sollicité un complément d'expertise. Le 27 août 2009, E \_\_\_\_\_, "responsable" de C \_\_\_\_\_ Sàrl, a déposé un rapport d'expertise complémentaire. Aucune des parties n'a requis de surexpertise.

Par exploit du 7 décembre 2010, Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_ ont communiqué à leurs parties adverses notamment que le litige était circonscrit à l'attribution de l'entreprise agricole au second d'entre eux à la valeur de rendement moyenne de 383'863 francs. Nonobstant le délai de dix jours imparti le 13 du même mois pour produire une éventuelle détermination liée à la teneur de cet exploit, W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'ont pas réagi.

C. Le 18 septembre 2013, la juge du district de O\_\_\_\_\_ a prononcé la clôture de l'instruction. Les parties ont renoncé à la tenue de plaidoiries et déposé chacune, en lieu et place, un mémoire-conclusions. Dans leur écriture du 16 janvier 2014, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes :

- "1. Le partage de la succession de feu A\_\_\_\_\_ est ordonné.
2. L'entreprise agricole est attribuée à M. Z\_\_\_\_\_ à la valeur de rendement de Fr. 383'863.--.
3. Toutes autres et plus amples conclusions des défenderesses sont déclarées irrecevables, subsidiairement sont rejetées.
4. Les frais de procédure et de jugement sont mis à la charge de Mmes W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_, solidairement entre elles.
5. Il est alloué aux demandeurs, créanciers solidaires, une pleine et entière indemnité pour leurs dépens, à charge des défenderesses, débitrices solidaires."

Dans leur mémoire du 17 janvier 2014, W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont articulé les nouvelles conclusions suivantes :

**"A titre préalable :**

1. Z\_\_\_\_\_ est condamné à rapporter à la succession la somme totale de Fr. 897'437.15 reçue en tant qu'avancement d'hoirie et de dotation à divers titres.

**A titre principal :**

2. Le partage est ordonné.
3. Un expert est commis dans le but de liquider le régime matrimonial des époux A\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_, d'établir la valeur nette de la succession, les parts de tous les héritiers et la soulte qui leur revient compte tenu de la valeur à laquelle le domaine agricole est attribué à Z\_\_\_\_\_.

**A titre subsidiaire :**

4. Le partage est ordonné.
5. Le domaine agricole est attribué à Z\_\_\_\_\_ à la valeur de rendement de Fr. 1'459'672.-.

**En tout état de cause :**

6. Z\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ sont reconnus débiteur[s] d'un montant de Fr. 19'400.-, solidairement entre eux, en faveur de W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ au titre [de] dommages-intérêts.
7. Les frais de la cause ainsi qu'une équitable indemnité à titre de dépens sont mis à la charge de Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, solidairement entre eux."

D. Le 23 janvier 2014, Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ ont exposé à la juge de district que le mémoire-conclusions de leur adverse partie contenait de très importantes prétentions, nouvelles, sans rapport avec celles formulées initialement, de sorte que la valeur litigieuse avait augmenté très sensiblement, et que leur droit d'être entendus n'avait pas été respecté, puisqu'à aucun moment de la procédure ils n'avaient pu se déterminer sur celles-ci. En conséquence, ils concluaient à l'irrecevabilité de ces nouveaux chefs de prétentions, spécifiant que cette solution s'imposait également au regard de "l'art. 66 al. 1 et 2 aCPC", car les nouvelles conclusions visées reposaient sur des faits qui n'avaient pas été régulièrement allégués en procédure.

Au terme de son jugement du 10 avril 2014, le juge du tribunal du district de O\_\_\_\_\_ a prononcé le dispositif suivant :

- "1. Il est constaté que les codemandeurs, à l'instar des codéfenderesses, ont le droit au partage immédiat de la succession de A\_\_\_\_\_.
2. L'entreprise agricole ayant appartenu à feu A\_\_\_\_\_, constituée des différents immeubles situés en zone agricole dans la commune B\_\_\_\_\_, à savoir les immeubles feuillets n<sup>os</sup> xxx1 [sis au lieu-dit : "F\_\_\_\_\_"; d'une surface totale de 43'841 m<sup>2</sup>, comprenant grange-écurie de 142 m<sup>2</sup>, pré de 41'988 m<sup>2</sup>, écurie de 863 m<sup>2</sup>, grange de 218 m<sup>2</sup>, silos de 75 m<sup>2</sup>, remise de 133 m<sup>2</sup>, habitation de 349 m<sup>2</sup>, silo de 41 m<sup>2</sup>, piscine de 32 m<sup>2</sup>], xxx2 [part de copropriété d'une demie; sis au lieu-dit : "F\_\_\_\_\_"; pré de 70'090 m<sup>2</sup>], xxx3 [part de copropriété d'une demie; sis au lieu-dit : "F\_\_\_\_\_"; pré de 835 m<sup>2</sup>], xxx4 [sis au lieu-dit : "G\_\_\_\_\_"; pré de 13'995 m<sup>2</sup>], xxx5 [sis au lieu-dit : "H\_\_\_\_\_"; pré de 2995 m<sup>2</sup>], xxx6 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 1485 m<sup>2</sup>], xxx7 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 1623 m<sup>2</sup>], xxx8 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 2045 m<sup>2</sup>], xxx9 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 1053 m<sup>2</sup>], xxx10 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 4116 m<sup>2</sup>], xxx11 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 2114 m<sup>2</sup>], xxx12 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 1523 m<sup>2</sup>], xxx13 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 856 m<sup>2</sup>], xxx14 [sis au lieu-dit : "I\_\_\_\_\_"; pré de 4465 m<sup>2</sup>], xxx15 [sis au lieu-dit : "J\_\_\_\_\_"; pré de 7124 m<sup>2</sup>], xxx16 [sis au lieu-dit : "J\_\_\_\_\_"; pré de 6479 m<sup>2</sup>], xxx17 [sis au lieu-dit : "K\_\_\_\_\_"; pré de 1803 m<sup>2</sup>], xxx18 [sis au lieu-dit : "K\_\_\_\_\_"; pré de 998 m<sup>2</sup>], xxx19 [sis au lieu-dit : "K\_\_\_\_\_"; pré de 2951 m<sup>2</sup>], xxx20 [sis au lieu-dit : "L\_\_\_\_\_"; pré de 319 m<sup>2</sup>], xxx21 [sis au lieu-dit : "P\_\_\_\_\_"; pré de 1466 m<sup>2</sup>], xxx22 [sis au lieu-dit : "P\_\_\_\_\_"; pré de 10'202 m<sup>2</sup>], xxx23 [sis au lieu-dit : "Q\_\_\_\_\_"; pré de 3414 m<sup>2</sup>], xxx24 [sis au lieu-dit : "Q\_\_\_\_\_"; pré de 1061 m<sup>2</sup>], xxx25 [sis au lieu-dit : "Q\_\_\_\_\_"; pré de 3789 m<sup>2</sup>], xxx26 [sis au lieu-dit : "Q\_\_\_\_\_"; pré de 8270 m<sup>2</sup>], xxx27 [sis au lieu-dit : "Q\_\_\_\_\_"; pré de 9865 m<sup>2</sup>], xxx28 [sis au lieu-dit : "Q\_\_\_\_\_"; pré de 3625 m<sup>2</sup>], xxx29 [sis au lieu-dit : "R\_\_\_\_\_"; pré de 13'560 m<sup>2</sup>], xxx30 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 4939 m<sup>2</sup>],

xxx31 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 6380 m<sup>2</sup>], xxx32 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 3125 m<sup>2</sup>], xxx33 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 2396 m<sup>2</sup>], xxx34 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 2277 m<sup>2</sup>], xxx35 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 1201 m<sup>2</sup>], xxx36 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 737 m<sup>2</sup>], xxx37 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 1827 m<sup>2</sup>], xxx38 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 2374 m<sup>2</sup>], xxx39 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 1246 m<sup>2</sup>], xxx40 [sis au lieu-dit : "S\_\_\_\_\_"; pré de 4511 m<sup>2</sup>], xxx41 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; pré de 5206 m<sup>2</sup>], xxx42 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; pré de 1425 m<sup>2</sup>], xxx43 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; pré de 2285 m<sup>2</sup>], xxx44 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; pré de 4819 m<sup>2</sup>], xxx45 [sis au lieu-dit : "G\_\_\_\_\_"; flachère de 11'392 m<sup>2</sup>], xxx46 [sis au lieu-dit : "U\_\_\_\_\_"; flachère de 3570 m<sup>2</sup>], xxx47 [sis au lieu-dit : " U\_\_\_\_\_"; flachère de 6225 m<sup>2</sup>], xxx48 [part de copropriété d'une demie; sis au lieu-dit : "F\_\_\_\_\_"; bois-taillis de 13'099 m<sup>2</sup>], xxx49 [sis au lieu-dit : "F\_\_\_\_\_"; bois-taillis de 6912 m<sup>2</sup>], xxx50 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; bois-taillis de 171 m<sup>2</sup>], xxx51 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; bois-taillis de 880 m<sup>2</sup>] et xxx52 [sis au lieu-dit : "T\_\_\_\_\_"; bois-taillis de 254 m<sup>2</sup>] et dans celle de V\_\_\_\_\_ (n° xxx53 [sis au lieu-dit : "AA\_\_\_\_\_"; pré-champ de 89'020 m<sup>2</sup>]), est attribuée en bloc à Z\_\_\_\_\_, qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable.

3. Cette entreprise agricole est attribuée à la valeur de rendement totale de 390'362 fr., imputée sur la part de Z\_\_\_\_\_.
4. Toutes autres ou plus amples prétentions sont rejetées dans la mesure de leur recevabilité.
5. Les frais, arrêtés à 50'000 fr., sont répartis à raison de 1/20<sup>ème</sup> à la charge de Y\_\_\_\_\_ et de Z\_\_\_\_\_ (2500 fr.) et à raison de 19/20<sup>èmes</sup> à celle de W\_\_\_\_\_ et de X\_\_\_\_\_, solidairement entre elles (47'500 francs). Ainsi, celles-ci rembourseront à ceux-là, créanciers solidaires, l'avance de frais effectuée à concurrence de 17'000 francs.
6. W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ verseront à Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, une indemnité à titre de dépens réduite de 50'400 francs."

**E.** Par écriture du 29 mai 2014, W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont formé appel de ce jugement, au terme de laquelle elles ont articulé les conclusions suivantes :

**"A titre principal :**

1. L'appel est admis.
2. En conséquence, le jugement du 10 avril 2014 est réformé en ce sens que, dans la mesure de sa recevabilité, la demande est rejetée et le domaine agricole de feu A\_\_\_\_\_ est attribué à Z\_\_\_\_\_ à la valeur de rendement de Fr. 1'459'672.-, subsidiairement de Fr. 690'406.- ou à la valeur actuelle du domaine si celle-ci est supérieure.

**A titre subsidiaire :**

1. L'appel est admis.
2. En conséquence, le jugement du 10 avril 2014 est annulé et la cause est renvoyée à l'autorité inférieure pour qu'il soit procédé à une estimation de la valeur actuelle du domaine agricole de feu A\_\_\_\_\_ et qu'il soit ensuite statué sur la demande, dans la mesure de sa recevabilité.

**En tout état de cause :**

3. Les frais de la cause ainsi qu'une équitable indemnité à titre de dépens, tous deux de première instance et d'appel, sont mis à la charge de Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_, solidairement entre eux."

Dans leur réponse du 6 octobre 2014, les demandeurs appelés ont conclu au rejet des conclusions tant principales que subsidiaires des appelantes, à la confirmation du jugement de première instance et à ce que les frais et dépens de la procédure d'appel soient mis à la charge solidaire des défenderesses.

## **SUR QUOI LE TRIBUNAL CANTONAL**

### **Statuant en faits et considérant en droit**

**1.1** Le jugement querellé a été expédié aux parties le 28 avril 2014 (ATF 137 III 127 consid. 2), en sorte que l'appel est régi par le code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC; RS 272), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

Le prononcé entrepris a été notifié au conseil des défenderesses le 29 avril 2014. La déclaration d'appel, remise à la poste le 30 mai 2014, remplit les exigences de forme et respecte le délai de trente jours de l'article 311 al. 1 CPC (compte tenu de la disposition de l'art. 142 al. 3 CPC, puisque le jeudi 29 mai 2014 était un jour férié officiel). Le Tribunal cantonal étant compétent pour connaître de l'affaire en appel vu la valeur litigieuse (1'069'310 fr. [1'459'672 fr. - 390'362 fr.]; art. 91 al. 1, 308 al. 2 CPC et 5 al. 1 let. b LACPC; cf. ég. HOHL, Procédure civile, T. II, 2<sup>ème</sup> éd., 2010, p. 95, nos 456 ss; cf. consid. 3b du jugement entrepris; pour la compétence en raison du lieu, cf. art. 28 al. 1 CPC et art. 18 al. 1 aLFors), il y a lieu d'entrer en matière.

**1.2** L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'autorité d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; elle peut, en outre, substituer ses propres motifs à ceux de la décision attaquée (HOHL, op. cit., p. 435, no 2396, et p. 439, no 2416; RVJ 2013 p. 136 consid. 2.1). En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) – ce qui découle de la nature ordinaire de la voie de l'appel, en vertu de laquelle le litige se continue pour ainsi dire devant l'instance supérieure (JEANDIN, in Bohnet et al. [éd.], Code de procédure civile commenté, 2011, n. 6 ad art. 310 CPC) – et vérifie si le premier magistrat pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Que la cause soit soumise à la maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) ou à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2 CPC), il incombe toutefois au recourant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire d'établir le caractère erroné de la motivation attaquée (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; arrêt 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 3.2, non publié sur ce point in ATF 139 III 249). L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles du raisonnement de celui-ci. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (arrêt 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'article 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (arrêts 4A\_290/2014 du 1<sup>er</sup> septembre 2014 consid. 3.1 et 4A\_97/2014 précité consid. 3.3).

**1.3** Selon l'article 317 al. 1 CPC, en appel, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Il appartient à celui qui entend se prévaloir d'un fait ou moyen de preuve nouveau de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise (arrêts 4A\_583/2012 consid. 3.2 et 4A\_429/2012 du 2 novembre 2012 consid. 3.2), à moins que leur caractère nouveau ne soit manifeste (SPÜHLER, Commentaire bâlois, 2013, n. 10 ad art. 317 CPC).

En l'espèce, les appelantes sollicitent, en instance d'appel, l'interrogatoire des parties et la mise en œuvre d'une expertise "tendant à déterminer la valeur actuelle (au moment du partage) du domaine agricole de feu A\_\_\_\_\_, à faire cas échéant approuver par l'autorité administrative".

Les quatre cohéritiers ont déjà été interrogés en séance du 4 décembre 2009; les appelantes n'expliquent pas pour quel motif la réitération de ce moyen de preuve se révélerait nécessaire et n'exposent pas quelle déclaration des parties justifierait un éclaircissement. L'article 316 al. 3 CPC ne confère d'ailleurs pas à la partie appelante un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves.

Quant à la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, les conditions posées par l'article 317 al. 1 CPC pour réclamer une telle expertise, en procédure d'appel, ne sont pas réalisées (cf. not. art. 317 al. 1 let. b CPC; cf., par ailleurs, infra, consid. 7.6 sv.)

**2.1** Citoyen suisse né le xxx 1922 et domicilié lors de son décès à BB\_\_\_\_\_, A\_\_\_\_\_ est décédé ab intestat le 30 mars 2002 à B\_\_\_\_\_. Ses héritiers légaux sont Y\_\_\_\_\_, née le xxx 1932, son épouse, et leurs trois enfants, W\_\_\_\_\_, née le xxx 1961, X\_\_\_\_\_, née le xxx 1962, et Z\_\_\_\_\_, né le xxx 1964. N'ayant pas conclu de contrat de mariage, les époux A\_\_\_\_\_ et Y\_\_\_\_\_ étaient soumis au régime ordinaire de l'union des biens de l'ancien droit, puis à celui de la participation aux acquêts (cf. art. 9a et 9b al. 1 Tit. fin. CC).

A\_\_\_\_\_ était propriétaire des immeubles n<sup>os</sup> xxx54, xxx5, xxx29, xxx41, xxx30, xxx31, xxx32, xxx33, xxx34, xxx35, xxx36, xxx37, xxx21, xxx23, xxx24, xxx38, xxx39, xxx40, xxx25, xxx26, xxx27, xxx28, xxx50, xxx49, xxx42, xxx43, xxx44, xxx1, xxx45, xxx47, xxx51, xxx52, xxx22, xxx6, xxx7, xxx8, xxx9, xxx10, xxx11, xxx12, xxx13, xxx17, xxx18, xxx19, xxx14, xxx15, xxx16, xxx46, xxx4 et xxx20, et copropriétaire, à raison d'une demie, des immeubles n<sup>os</sup> xxx48, xxx2 et xxx3, sis sur le territoire de la commune B\_\_\_\_\_. Il était également propriétaire de l'immeuble n<sup>o</sup> xxx53 de la commune de V\_\_\_\_\_.

Il a acquis les immeubles n<sup>os</sup> xxx41, xxx31, xxx32, xxx33, xxx34, xxx35, xxx36, xxx37, xxx24, xxx39, xxx50, xxx42, xxx9 et xxx20 avant le mariage, et les biens-fonds n<sup>os</sup> xxx54, xxx5, xxx29, xxx30, xxx21, xxx23, xxx38, xxx40, xxx25, xxx26, xxx27, xxx28, xxx48, xxx49, xxx43, xxx44, xxx1, xxx45, xxx47, xxx2, xxx51, xxx52, xxx22, xxx6, xxx7, xxx8, xxx10, xxx11, xxx12, xxx13, xxx17, xxx18, xxx19, xxx14, xxx15, xxx16, xxx46, xxx4 et xxx3 pendant le mariage, à l'instar de l'immeuble n<sup>o</sup> xxx53. Les immeubles n<sup>os</sup> xxx49, xxx43, xxx1, xxx45, xxx52, xxx15 et xxx4 sont devenus sa

propriété "à titre successoral", de même que les parcelles n<sup>os</sup> xxx29, xxx25, xxx28, xxx8, xxx18 et xxx19, moyennant paiement d'une soulte de 139'120 fr. provenant de revenus réalisés pendant le mariage. L'immeuble n<sup>o</sup> xxx30 a été obtenu en échange des biens-fonds n<sup>os</sup> xxx55 et xxx56. La parcelle n<sup>o</sup> xxx31 a été échangée avec les biens-fonds n<sup>os</sup> xxx57 et xxx58 de la commune B \_\_\_\_\_, acquis avant le mariage.

Aucun inventaire des biens extants de la succession du défunt n'a été établi.

**2.2** Dans un rapport du 12 août 2002, CC \_\_\_\_\_, ingénieur agronome EPFZ et administrateur de la société DD \_\_\_\_\_ SA, de siège à EE \_\_\_\_\_ (avec pour but l'"exploitation d'un bureau d'ingénieurs-conseils en gestion d'entreprises, notamment agricoles; études et consultations dans les domaines de l'environnement, de l'écologie et du développement régional et conduite de tous mandats liés à la coopération technique et l'aide au développement"), a estimé, à la demande de Z \_\_\_\_\_, la valeur de rendement de "l'exploitation agricole", en vue de sa reprise par le mandant, à 377'364 fr., "conformément à la LDFR" (cf. pièce 4). Ce montant tient compte des parts de copropriété d'une demie sur les immeubles n<sup>os</sup> xxx48, xxx2 et xxx3 de la commune B \_\_\_\_\_. Seul le bien-fonds n<sup>o</sup> xxx54, sis sur ladite commune en zone industrielle, n'a pas fait l'objet de cette estimation. Il résulte de l'annexe 1 de ce rapport que la valeur de rendement globale des différents bâtiments se monte à 272'311 francs. Dès lors que ce rapport a été sollicité unilatéralement par Z \_\_\_\_\_, il revêt la qualification d'expertise privée, qui ne constitue qu'une simple allégation de partie (cf. ATF 132 III 83 consid. 3.4 p. 87 sv.; arrêt 4D\_71/2013 du 26 février 2014 consid. 2.5). Il résulte par ailleurs des dépositions de CC \_\_\_\_\_ et FF \_\_\_\_\_, entendus en qualité de témoins et tous deux membres du conseil d'administration de la société DD \_\_\_\_\_ SA, que celle-ci s'occupe depuis fort longtemps de la comptabilité de l'entreprise agricole exploitée tant par A \_\_\_\_\_ que par son fils Z \_\_\_\_\_.

**2.3** Sur requête présentée d'abord le 9 mars 2002 par Z \_\_\_\_\_, qui entendait reprendre le domaine agricole familial, puis par l'avocat et notaire GG \_\_\_\_\_, conseil de W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_, l'office de consultation agricole du service de l'agriculture du canton du Valais (ci-après : OCA), en se fondant sur l'expertise réalisée le 9 juillet 2003 par HH \_\_\_\_\_ et II \_\_\_\_\_, a, le 25 juillet 2003, rendu une décision constatatoire sur la valeur de rendement des différents immeubles situés en zone agricole dans la commune B \_\_\_\_\_ (n<sup>os</sup> xxx1 [d'une surface totale de 43'841 m<sup>2</sup>; grange-écurie de 142 m<sup>2</sup>, pré de 41'988 m<sup>2</sup>, écurie de 863 m<sup>2</sup>, grange de 218 m<sup>2</sup>, silos de 75 m<sup>2</sup>, remise de 133 m<sup>2</sup>, habitation de 349 m<sup>2</sup>, silo de 41 m<sup>2</sup>, piscine

de 32 m<sup>2</sup>], xxx2 [pour la quote-part d'une demie; pré de 70'090 m<sup>2</sup>], xxx3 [pour la quote-part d'une demie; pré de 835 m<sup>2</sup>], xxx4 [pré de 13'995 m<sup>2</sup>], xxx5 [pré de 2995 m<sup>2</sup>], xxx6 [pré de 1485 m<sup>2</sup>], xxx7 [pré de 1623 m<sup>2</sup>], xxx8 [pré de 2045 m<sup>2</sup>], xxx9 [pré de 1053 m<sup>2</sup>], xxx10 [pré de 4116 m<sup>2</sup>], xxx11 [pré de 2114 m<sup>2</sup>], xxx12 [pré de 1523 m<sup>2</sup>], xxx13 [pré de 856 m<sup>2</sup>], xxx14 [pré de 4465 m<sup>2</sup>], xxx15 [pré de 7124 m<sup>2</sup>], xxx16 [pré de 6479 m<sup>2</sup>], xxx17 [pré de 1803 m<sup>2</sup>], xxx18 [pré de 998 m<sup>2</sup>], xxx19 [pré de 2951 m<sup>2</sup>], xxx20 [pré de 319 m<sup>2</sup>], xxx21 [pré de 1466 m<sup>2</sup>], xxx22 [pré de 10'202 m<sup>2</sup>], xxx23 [pré de 3414 m<sup>2</sup>], xxx24 [pré de 1061 m<sup>2</sup>], xxx25 [pré de 3789 m<sup>2</sup>], xxx26 [pré de 8270 m<sup>2</sup>], xxx27 [pré de 9865 m<sup>2</sup>], xxx28 [pré de 3625 m<sup>2</sup>], xxx29 [pré de 13'560 m<sup>2</sup>], xxx30 [pré de 4939 m<sup>2</sup>], xxx31 [pré de 6380 m<sup>2</sup>], xxx32 [pré de 3125 m<sup>2</sup>], xxx33 [pré de 2396 m<sup>2</sup>], xxx34 [pré de 2277 m<sup>2</sup>], xxx35 [pré de 1201 m<sup>2</sup>], xxx36 [pré de 737 m<sup>2</sup>], xxx37 [pré de 1827 m<sup>2</sup>], xxx38 [pré de 2374 m<sup>2</sup>], xxx39 [pré de 1246 m<sup>2</sup>], xxx40 [pré de 4511 m<sup>2</sup>], xxx41 [pré de 5206 m<sup>2</sup>], xxx42 [pré de 1425 m<sup>2</sup>], xxx43 [pré de 2285 m<sup>2</sup>], xxx44 [pré de 4819 m<sup>2</sup>], xxx45 [flachère de 11'392 m<sup>2</sup>], xxx46 [flachère de 3570 m<sup>2</sup>], xxx47 [flachère de 6225 m<sup>2</sup>], xxx48 [bois-taillis de 13'099 m<sup>2</sup>], xxx49 [bois-taillis de 6912 m<sup>2</sup>], xxx50 [bois-taillis de 171 m<sup>2</sup>], xxx51 [bois-taillis de 880 m<sup>2</sup>] et xxx52 [bois-taillis de 254 m<sup>2</sup>] et dans celle de V\_\_\_\_\_ (n° xxx53 [pré-champ de 89'020 m<sup>2</sup>]), la fixant à la somme de 390'362 fr. (cf. pièce 5). S'agissant des bâtiments érigés sur le bien-fonds n° xxx1, l'office concerné a retenu les valeurs suivantes : 78'321 fr. ("habitation"); 51'429 fr. ("appartem."); 35'968 fr. ("rural"); 58'571 fr. ("logement"), pour un montant global de 224'289 francs. Il résulte du détail de l'expertise en question, qui se fondait sur le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 25 octobre 1995 (en vigueur dès le 1<sup>er</sup> février 1996 et jusqu'au 31 janvier 2004), que cette exploitation comprenait au total 19.5 unités de logement (UL), alors que la place normalement nécessaire (PNN) en terme d'UL se chiffrait à 13.4 (différence de 6.1 UL). Les experts ont taxé les UL, à concurrence de la PNN, à la valeur de rendement (113'418 fr. = 78'321 fr. + 35'097 fr.), et les UL dépassant la PNN à la valeur de rendement tenant compte d'un loyer réalisable (4100 fr. et 3600 fr.), capitalisé au taux de 7 %, soit à 110'000 fr. (58'571 fr. + 51'429 fr.). A teneur du pli accompagnant la transmission de cette décision, l'OCA a informé les destinataires que les immeubles contigus, présentant un potentiel de production à valeur égale, avaient été estimés comme un seul immeuble, et non séparément, et que les unités de logement supplémentaires avaient été capitalisées selon la valeur locative des immeubles comparables dans la région. Emanant de spécialistes du domaine de la propriété foncière rurale, l'estimation de la valeur de rendement de l'entreprise agricole visée, motivée notamment au regard de l'expertise effectuée le 9 juillet 2003, est convaincante et nullement entachée de graves défauts.

Expédiée le 25 juillet 2003 à M<sup>e</sup> GG \_\_\_\_\_ et, en copie, à M<sup>e</sup> JJ \_\_\_\_\_, avocat représentant alors les intérêts de Y \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, cette décision était susceptible de recours auprès du Conseil d'Etat du canton du Valais dans un délai de trente jours. W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ n'ont pas usé de cette faculté. Lors de leur interrogatoire, celles-ci ont certes déclaré ignorer si elles avaient recouru ou non. Toutefois, le dossier transmis le 16 janvier 2012 par l'office de consultation et d'économie animale, à la demande de la juge de district, ne contient aucune trace d'un quelconque recours; le caractère exécutoire de cette décision est établi, l'expert judiciaire relevant notamment en page 4 de son rapport du 31 octobre 2008 que la décision des "instances cantonales concernées (...) n'avait pas fait l'objet d'un recours" (dossier, p. 427).

Z \_\_\_\_\_ a travaillé aux côtés de son père, A \_\_\_\_\_, dans l'entreprise agricole, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 1984 et jusqu'au 31 décembre 1988, sans percevoir de salaire. Lors de son interrogatoire, il a déclaré avoir entrepris, de 1980 à 1984, un apprentissage de mécanicien en machines agricoles et avoir, dès cette dernière année, œuvré sur l'exploitation. En sus et jusqu'en 1988, durant deux à trois mois l'an, principalement en hiver, il a travaillé pour des tiers, dont KK \_\_\_\_\_ SA, moyennant un salaire horaire de 36 fr. 50 "de base", ainsi qu'une entreprise de terrassement, aux BB \_\_\_\_\_. A partir de 1989, il a repris seul, à ferme, l'entreprise agricole et salarié son père, devenu retraité, jusqu'au décès de celui-ci; le fermage était comptabilisé, mais non payé. Il a prétendu être le seul héritier capable de reprendre l'exploitation agricole.

**2.4** Au 31 décembre 2001, la dette de Z \_\_\_\_\_ à l'égard de son père s'élevait, selon le bilan établi par la société DD \_\_\_\_\_ SA, à 365'286 fr., réduite à 245'526 fr. à teneur du document intitulé "Eléments correctifs de la dette de Monsieur Z \_\_\_\_\_ envers son père Monsieur A \_\_\_\_\_" (cf. pièce 6), rédigé par FF \_\_\_\_\_. Ce témoin a indiqué que les informations découlaient de la comptabilité ainsi que des décisions prises par A \_\_\_\_\_ et Z \_\_\_\_\_, au regard notamment des salaires non perçus et des fermages. L'expert judiciaire n'a pas été appelé à "déterminer l'actif net de la succession". W \_\_\_\_\_ et X \_\_\_\_\_ ont allégué que le montant de la dette de leur frère à l'égard de leur père avait beaucoup évolué; ce point n'est pas contesté (all. 65, admis). Z \_\_\_\_\_ a par ailleurs acquis un immeuble sur la commune de LL \_\_\_\_\_, plusieurs parcelles pour le prix total de 398'528 fr., ainsi que des "machines" pour un montant global de 608'952 francs (all. 70 à 72; admis). Z \_\_\_\_\_ a allégué que, lors de l'acquisition de l'immeuble sis sur la commune de

LL\_\_\_\_\_, il travaillait pour son propre compte dans l'exploitation familiale (all. 81), que les parcelles achetées pour le prix de 398'528 fr. l'avaient été avant l'entrée en vigueur de la LDFR (all. 82) et ne valaient plus leur prix d'acquisition (all. 83). Au moment de la reprise du domaine, le parc de machines était désuet (all. 84). Lors de son interrogatoire, le 4 décembre 2009, Z\_\_\_\_\_ a confirmé que ce parc "n'était pas neuf". Il a également soutenu que l'essentiel dudit parc avait été renouvelé grâce au produit de son travail (all. 85). Le témoignage de FF\_\_\_\_\_ corrobore ce fait.

**2.5** A\_\_\_\_\_ a, semble-t-il, investi la somme de 100'000 fr. dans le capital-actions de MM\_\_\_\_\_ SA, de siège à NN\_\_\_\_\_, dont la valeur actuelle des actions est ignorée. Il était copropriétaire à raison d'un tiers du Café OO\_\_\_\_\_, à BB\_\_\_\_\_, et possédait d'autres biens mobiliers. Il résulte des titres produits lors du débat préliminaire que le défunt était titulaire, auprès de la Banque PP\_\_\_\_\_ (agence de V\_\_\_\_\_), du livret d'épargne senior n° xxx59 et du compte épargne sociétaire n° xxx60 (cf. pièces 16 et 17), et qu'il disposait auprès de QQ\_\_\_\_\_ AG d'un compte "titre" (n° xxx61; cf. pièce 18). L'état de ces comptes à la date du décès de leur titulaire n'a fait l'objet d'aucune allégation en bonne et due forme.

**2.6** Le 30 juin 2004, Y\_\_\_\_\_ détenait, sur un compte "titre" (n° xxx62), des valeurs à concurrence de 5414 fr. 97 auprès de QQ\_\_\_\_\_ AG (cf. pièce 19). Le compte senior n° XXX63, ouvert à son nom auprès de la Banque RR\_\_\_\_\_ (agence du SS\_\_\_\_\_), affichait un solde positif de 64'694 fr. 55 au 10 janvier 2005 (cf. pièce 20). L'état desdits comptes au moment du décès de A\_\_\_\_\_ n'a fait l'objet d'aucune allégation régulière de la part des parties.

**2.7** W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ ont allégué que les "bases des relations contractuelles entre les parties ne sont pas évidentes" (cf. all. 47), que Z\_\_\_\_\_ avait "bénéficié de montants provenant des comptes familiaux pour l'achat de plusieurs éléments de l'exploitation", que les comptes de A\_\_\_\_\_ et de Z\_\_\_\_\_ avaient été "souvent mélangés", de sorte qu'il était "difficile de déterminer la provenance des montants utilisés pour l'acquisition de biens immobiliers, voire mobilier[s]" (cf. all. 48 à 50). L'expert judiciaire a confirmé cette appréciation.

Dans un rapport d'étude établi le 7 juillet 2003 à la demande de M<sup>e</sup> GG\_\_\_\_\_, avocat à O\_\_\_\_\_ agissant pour le compte de W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ (cf. pièce 8), TT\_\_\_\_\_ SA a critiqué la valeur de rendement retenue par "la demanderesse". En tenant compte d'une valeur de 4 fr./m<sup>2</sup>, la valeur de rendement du domaine se monte, selon cette fiduciaire, à 1'459'672 francs. Le fermage payé par "M. A\_\_\_\_\_" s'est élevé à 30'000 fr. jusqu'en 1991 (all. 54; admis); la fiduciaire a

constaté qu'un abaissement de 10'000 fr. avait été opéré pendant plus de dix ans (all. 55; admis) et chiffré par conséquent à 100'000 fr. le montant correspondant à cette sous-évaluation. Elle a relevé également que le financement utilisé lors de l'achat d'un immeuble par Z\_\_\_\_\_ en 1994 était peu clair; selon elle, l'achat aurait été payé par prélèvement sur le compte ouvert auprès de la Banque UU\_\_\_\_\_ SA au nom de A\_\_\_\_\_. Dans ses conclusions, elle a pris en compte des chiffres sensiblement différents de ceux articulés par les demandeurs. Le rapport d'étude en question, qui constitue une expertise privée, contient des éléments factuels, que ces derniers ont contestés.

**2.8** Les défenderesses soulignent que la fiduciaire DD\_\_\_\_\_ SA a retenu dans son rapport (cf. pièces 4 et 10) les éléments suivants. La maison d'habitation est composée de deux parties : la "villa" sur deux étages habitée par la famille de l'exploitant et un appartement attenant, actuellement vide. Au sous-sol se trouvent les garages et les caves. Une piscine se situe à l'extérieur, devant la "villa". Par le couloir d'entrée on peut accéder au rez-de-chaussée de celle-ci, où se trouvent la cuisine, le salon, deux chambres, une salle de bains, WC et un balcon. Le premier étage est composé de trois chambres, d'une salle de bains et d'un galetas. Par le même couloir d'entrée, on accède au deuxième appartement où se trouvent trois chambres, une cuisine et une salle de bains. Le rural comporte un appartement de quatre pièces et un petit studio. Le contenu de ce rapport sur ces points n'est pas contesté. La société DD\_\_\_\_\_ SA a estimé la valeur de rendement des bâtiments à 272'311 francs.

**3.1** Le 5 mars 2007, E\_\_\_\_\_, ingénieur agronome diplômé EPFZ, titulaire d'un brevet fédéral d'expert en estimation immobilière et directeur de C\_\_\_\_\_ Sàrl (société, de siège à VV\_\_\_\_\_, dont le but est la "réalisation d'études et d'expertises en milieu rural, notamment en matière économique et immobilière"), a été commis en qualité d'expert judiciaire. Dans son rapport du 31 octobre 2008, il a relevé que le domaine agricole concerné, de 50,1 hectares de surface agricole utile, en grandes cultures, avec un accent économique sur la production de pommes de terre, comprenant des immeubles, des bâtiments et des installations agricoles idoines, exploité par feu A\_\_\_\_\_, nécessite, selon les normes usuelles, 1.735 unités de main d'œuvre standard; il constitue dès lors une entreprise agricole, au sens de l'article 7 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]), tant dans sa teneur en vigueur dès le 1<sup>er</sup> septembre 2008 ["(...) qui exige, dans les conditions d'exploitation usuelles dans le pays, au moins une unité de main-d'œuvre standard"] que dans celle qui prévalait en 2002 au moment de l'ouverture de

la succession ["(...) qui exige au moins la moitié des forces de travail d'une famille paysanne", soit l'équivalent de 2100 h de travail].

**3.2** Invité à établir la valeur vénale de la "maison", l'expert judiciaire s'est livré à une nouvelle estimation de la valeur de rendement des quatre logements de l'entreprise agricole (logement principal 1 ["villa exploitant"] de 9.2 UL; logement arrière 2 [vide] de 4.1 UL; logement, dans le rural, 3 de 5.4 UL; studio, dans le rural, 4 de 1.6 UL), en se fondant essentiellement sur les chiffres émis le 12 août 2002 par la société DD\_\_\_\_\_ SA (cf. annexe 1, p. 2), et en prenant en considération, pour une partie d'entre eux, la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole ("normes locatives"), mais ne s'est pas prononcé sur leur valeur vénale. En arrêtant la PNN de l'entreprise agricole à 12 UL, sur un total de 20.3 UL, il a fixé la valeur de rendement desdits logements à 458'903 fr. (logement 1 : 64'167 fr. en normes agricoles [9.2 UL]; logement 2 : 80'453 fr. [17'923 fr. en normes agricoles {2.8 UL} + 62'530 fr. en normes locatives {1.3 UL}]; logement 3 : 257'140 fr. en normes locatives [5.4 UL]; logement 4 : 57'143 fr. en normes locatives [1.6 UL]). Le spécialiste a expliqué que les logements visés (à savoir ceux excédant la PNN en terme d'UL) ne pouvaient pas être considérés comme une "entreprise accessoire non agricole" au sens de l'article 15 al. 2 LDFR, que "la situation" ne justifiait pas une augmentation de la valeur d'imputation des logements, à l'instar d'ailleurs des ruraux, au sens de l'article 18 LDFR, et que la question d'une éventuelle augmentation de la valeur d'imputation de l'entreprise agricole en raison de l'achat par A\_\_\_\_\_ de terres à la valeur vénale moins de dix ans avant son décès ne lui avait pas été soumise. Il a également précisé que les travaux de transformation de l'arrière du rural, réalisés en 2003 et 2004 pour un montant de 74'000 fr. par Z\_\_\_\_\_, sans l'accord de certains membres de la communauté héréditaire de A\_\_\_\_\_, n'avaient pas été pris en compte dans "les estimations de la valeur de rendement". Quant à la valeur vénale du mobilier de la "maison", l'expert ne l'a pas estimée, déclarant que "cela n'a(vait) pas été demandé".

Pour ce qui est des "bâtiments ruraux", il a qualifié l'estimation de l'OCA (35'968 fr.) de "très basse, ceci étant certainement d[û] à la fois à des valeurs locatives basses et à des taux de capitalisation assez élevés".

S'agissant de chiffrer les avancements d'hoirie obtenus de la part de A\_\_\_\_\_ par Z\_\_\_\_\_, depuis sa majorité, l'expert judiciaire n'a pas été en mesure de fournir une réponse, expliquant que les avancements d'hoirie ne pouvaient pas être reconstitués en l'absence de pièces ou de témoignages fiables. Il relevait aussi que le compte courant de l'entreprise agricole utilisé depuis "la reprise en fermage" par

Z\_\_\_\_\_ servait également à A\_\_\_\_\_ pour ses affaires personnelles, fait qui rendait d'autant plus difficile l'analyse des opérations.

**3.3** Dans son rapport complémentaire du 27 août 2009, l'expert judiciaire a fourni des explications sur sa manière de déterminer la valeur de rendement des logements 2, 3 et 4 et précisé que le taux de capitalisation retenu pour le calcul de la valeur de rendement de la part en UL excédentaire du logement 2 était plus élevé (7.3 %; "d'où une valeur de rendement moindre par franc de loyer considéré") que pour les logements 3 et 4 (6.3 %), afin de tenir compte des frais à engager pour la remise en location de ce logement. Il constatait par ailleurs que la présence de logements estimés "en norme non agricole" faisait augmenter de façon notable la valeur de rendement de l'entreprise agricole et confirmait que ces logements ("dépassant la place normalement nécessaire" et communément appelés "logements dits excédentaires") n'étaient pas considérés comme des "industries" accessoires non agricoles, qui doivent être estimées à leur valeur vénale. Enfin, s'agissant de "la villa et le logement II", l'expert judiciaire a, pour différents motifs, réfuté l'hypothèse d'une valeur d'imputation qui serait médiane (entre la valeur vénale et celle de rendement), et n'a pas été en mesure de confirmer le bien-fondé du montant de 655'000 fr. articulé par le conseil des défenderesses.

**3.4** Il sied de relever que l'expert judiciaire a été invité à répondre à une multitude de questions formulées par les parties, qui ne reposaient pourtant pas sur les seuls faits régulièrement allégués, juridiquement pertinents et contestés. Or, lorsque la maxime des débats s'applique, comme dans le cas particulier, la preuve ne peut porter que sur les faits pertinents litigieux qui ont été invoqués en bonne et due forme (arrêt 4A\_41/2008 du 7 mai 2008 consid. 2.2, in RSPC 2008 p. 349, no 658).

**4.** Le principe même du partage n'est plus litigieux, en l'espèce, et c'est à raison que le premier juge a constaté que les héritiers ont le droit au partage immédiat de la succession de feu A\_\_\_\_\_. Ce point, non contesté en appel, est en force de chose jugée (art. 315 al. 1 CPC). Ne sont pas litigieux non plus le point 2 du dispositif du jugement entrepris, en vertu duquel l'entreprise agricole ayant appartenu à A\_\_\_\_\_ est attribuée en bloc à Z\_\_\_\_\_, qui entend l'exploiter lui-même et en paraît capable (cf., infra, consid. 6.4), et le point 4 du même dispositif.

**5.1** L'action en partage ("Teilungsklage") au sens de l'article 604 CC tend à ce que le juge ordonne le partage de la succession, auquel les défendeurs s'opposent, et/ou attribue sa part au demandeur (ATF 101 II 41 consid. 4b p. 45; 69 II précité consid. 7

p. 369; arrêt 5A\_372/2011 consid. 2.1.1; cf. ég. STEINAUER, *Le droit des successions*, 2<sup>ème</sup> éd., 2015, p. 652 sv., no 1283). Dans la mesure où elle vise la distraction de la part du demandeur de la masse successorale et la sortie de celui-ci de la communauté héréditaire, l'action revêt une nature formatrice (arrêts 5A\_372/2011 consid. 2.1.1 et 5A\_311/2009 consid. 4.2 in SJ 2010 I p. 125). La qualité pour agir appartient à chaque cohéritier personnellement, légal ou institué (SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, *Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch III*, 5<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 16 ad art. 604 CC; ABT/WEIBEL, *Praxiskommentar, Erbrecht*, 3<sup>ème</sup> éd., 2015, n. 6 ad art. 604 CC; COUCHEPIN/MAIRE, in *Eigenmann/Rouiller [éd.], Commentaire du droit des successions*, 2012, n. 6 ad art. 604 CC). L'action doit être intentée contre tous les cohéritiers ("consortité passive nécessaire" : ATF 136 III 123 consid. 4.4.1 p. 127; 100 II précité consid. 1 p. 441), dès lors qu'elle aboutit à un jugement qui sortit ses effets à l'égard de tous les héritiers (ATF 130 III précité consid. 2.1.1 p. 552; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 17 et 18 ad art. 604 CC; ABT/WEIBEL, n. 11 ad art. 604 CC; ESCHER, *Commentaire zurichois*, 3<sup>ème</sup> éd., 1960, n. 2 ad art. 604 CC) et qu'elle touche, en outre, au sort de biens dont les cohéritiers sont titulaires en commun avec le demandeur (art. 602 al. 2 CC).

L'action en partage peut porter sur l'ensemble du patrimoine du défunt ou sur une partie seulement de celui-ci (SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 6 ad art. 604 CC; COUCHEPIN/MAIRE, n. 2 et 15 ad art. 604 CC; LEUBA, *Le partage successoral en droit suisse*, in RDS 2006 II 137 ss, spéc. p. 144 et les réf. en note de pied 11). On parle d'un partage subjectivement partiel lorsqu'un héritier sort de la communauté héréditaire, et d'un partage objectivement partiel lorsque les héritiers ne partagent qu'une partie des biens de la succession et restent en communauté héréditaire pour le solde (ABT/WEIBEL, n. 39 ad art. 604 CC; BRÜCKNER/WEIBEL, *Die erbrechtlichen Klagen*, 3<sup>ème</sup> éd., 2012, p. 122, no 219c). Avec le jugement exécutoire, la communauté héréditaire sera alors totalement ou uniquement partiellement dissoute (arrêt 5D\_133/2010 consid. 4.1). L'action en partage est soumise au principe de disposition. L'objet du litige est ainsi déterminé par les conclusions des parties (ATF 137 III précité consid. 3.4.1 p. 14 sv.; LEUBA, *op. cit.*, p. 152), qui peuvent saisir le juge de toutes les questions préalables relatives au partage, à savoir la décision de vendre un objet, son mode d'aliénation, la détermination des parts des héritiers et la formation des lots notamment (SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 5 ad art. 604 CC; COUCHEPIN/MAIRE, n. 14 ad art. 604 CC). Aussi longtemps que les conclusions des parties concordent, le juge est lié par celles-ci. Il statue d'après son pouvoir d'appréciation exercé loyalement, et peut trouver une solution qui n'a été sollicitée par aucune des

parties. La maxime de disposition est, par conséquent, limitée dans le cadre de l'action judiciaire en partage (ABT/WEIBEL, n. 48 ad art. 604 CC; COUCHEPIN/MAIRE, n. 18 ad art. 604 CC). Le juge est, le cas échéant, également compétent pour procéder lui-même au partage, en attribuant concrètement les biens de la succession aux héritiers (ATF 100 II 440 consid. 5 p. 444 sv.; 69 II précité consid. 7 p. 369 sv.; SPAHR, Valeur et valorisme en matière de liquidations successorales, thèse Fribourg 1994, p. 120 sv.; LEUBA, op. cit., p. 152 et p. 162 ss); il jouit d'une compétence étendue pour opérer le partage et attribuer les parts (ATF 137 III précité consid. 3.4.1 p. 14 sv.). Dans ce cas, s'il y a partage en nature, la propriété individuelle des immeubles passe aux héritiers dès l'entrée en force du jugement en vertu de l'attribution judiciaire (art. 665 al. 1 CC; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 27 ad art. 604 CC; ABT/WEIBEL, n. 44 ad art. 604 CC), l'inscription au registre foncier n'ayant, à cet égard, qu'un caractère déclaratif (art. 963 al. 2 CC).

**5.2** A teneur de l'article 617 CC, les immeubles doivent être imputés sur les parts héréditaires à la valeur vénale (valeur de marché, c'est-à-dire à la valeur objective qu'offrirait un tiers acquéreur pour l'immeuble, déduction faite des éventuels impôts, émoluments et frais à payer) qu'ils ont au moment du partage (SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 3 ad art. 617 CC; COUCHEPIN/MAIRE, n. 7 ad art. 617 CC; SPAHR, op. cit., p. 18 et les réf.). Les diminutions et les accroissements de valeur intervenus entre le jour de l'ouverture de la succession et celui du partage doivent en effet se répartir proportionnellement entre les cohéritiers (SPAHR, op. cit., p. 113). Cette disposition est de nature dispositives (arrêt 5A\_311/2009 consid. 3.2, in SJ 2010 I p. 125; COUCHEPIN/MAIRE, n. 3 ad art. 617 CC; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 2 ad art. 617 CC). Conformément à l'article 607 al. 2 CC, il appartient aux héritiers d'évaluer les biens extants en vue du partage et ils peuvent retenir à cette fin, pour autant qu'ils soient tous d'accord, un moment et une valeur qui s'écartent de la règle légale (ATF 73 II 20 consid. 1 p. 23 ss; arrêt 5C.40/2001 du 23 mai 2001 consid. 3d). Lorsque les héritiers ne peuvent se mettre d'accord sur le prix d'attribution, il est fixé définitivement par des experts officiels (art. 618 CC). Le droit fédéral établit selon quels principes (méthode, critères) l'estimation doit être effectuée, tandis que l'estimation de la valeur selon ces critères constitue une question de fait, tranchée définitivement par la juridiction cantonale (ATF 133 III 416 consid. 6.3.3 p. 418). Les règles déduites de l'article 617 CC s'appliquent également en cas de partage judiciaire, même si la durée de la procédure peut compliquer sa mise en œuvre. L'évaluation des biens est faite à l'époque du jugement. L'autorité judiciaire n'est pas tenue d'en établir une nouvelle si le procès se prolonge; c'est aux héritiers de requérir une mise à jour de l'évaluation, car il

est possible que la valeur de l'immeuble ait augmenté ou diminué de façon importante par exemple à cause d'une modification du marché, du plan de zones ou des circonstances de fait (arrêt 5A\_311/2009 consid. 3.2 in SJ 2010 I p. 125 et la réf.; ABT/WEIBEL, n. 9 ad art. 617 CC). Les règles de procédure (cf. not. art. 229 CPC) déterminent le moment où une telle requête peut être formée (arrêt 5C.40/2001 consid. 3d; STEINAUER, op. cit., p. 114, no 146c; COUCHEPIN/MAIRE, n. 5 ad art. 617 CC; FORNITO, Zeitpunkt der Bewertung von Grundstücken, die sich im Nachlass befinden, und Anspruch auf Neubewertung bei langer Verfahrensdauer, in *successio* 2011, p. 244 ss/245; SPAHR, op. cit., p. 120 sv.; cf. ég. SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 2a ad art. 617 CC).

**5.3** Les héritiers "conviennent librement du mode de partage, à moins qu'il n'en soit ordonné autrement" (art. 607 al. 2 CC). Ces limites ne peuvent résulter d'une disposition testamentaire ou des dispositions impératives de la loi. L'un des deux types d'exceptions prévues par la loi est l'interdiction de partage ou de morcellement. Les cas les plus importants sont l'interdiction du partage matériel des entreprises agricoles et l'interdiction de morcellement des immeubles agricoles prévues par les articles 58 ss LDFR.

Selon l'article 58 al. 1 LDFR, aucun immeuble ou partie d'immeuble ne peut être soustrait à une entreprise agricole à l'occasion du partage d'une succession (interdiction de partage matériel; "Realteilungsverbot"); l'interdiction vise toutes les entreprises agricoles au sens des articles 7 et 5 let. a LDFR. Enfin, l'article 58 al. 3 LDFR prescrit que les entreprises agricoles et les immeubles agricoles ne peuvent être partagés en parts de copropriété inférieures à un douzième. L'interdiction de partage matériel ou de morcellement peut exceptionnellement être levée par une décision de l'autorité cantonale compétente dans les cas prévus à l'article 60 LDFR (en Valais, le Département de l'économie publique; cf. art. 1<sup>er</sup> al. 1 let. d de la loi du 23 novembre 1995 concernant l'application du droit foncier rural [LaLDFR; RS/VS 211.412], qui a délégué cette compétence au service des affaires extérieures et de droit économique du Département des finances, de l'agriculture et des affaires extérieures [ci-après : SAEDE]; cf. ch. I.1.a des Directives du 2 mars 2004 relatives aux procédures de droit public selon la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural, publiées dans le Bulletin officiel du canton du Valais n° 12 du 19 mars 2004, p. 617 ss [ci-après : Directives]; cf. RVJ 2004 p. 10 consid. 2c p. 14). Parmi ces cas peuvent notamment entrer en ligne de compte, à l'occasion d'un partage successoral, le fait qu'une entreprise agricole est divisée en une partie qui relève du champ d'application de la

LDFR et une partie qui n'en relève pas (essentiellement parce qu'il s'agit d'immeubles en zone à bâtir), et le fait que la partie à séparer sert à arrondir, de 1000 m<sup>2</sup> au plus, un immeuble non agricole situé en dehors d'une zone à bâtir (par ex., un bâtiment repris par un héritier non exploitant).

**5.4** En l'espèce, les demandeurs revêtent la qualité d'héritiers légaux du défunt prénommé (cf. art. 457 al. 1 et 462 CC). Ils ont ouvert action en partage (art. 604 CC) contre les défenderesses, soit contre tous les autres héritiers de la succession concernée.

W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ soutiennent dans leur appel que leur mère, Y\_\_\_\_\_, devait figurer en qualité de partie défenderesse dans le procès. Comme tel n'était pas le cas, la conclusion de Z\_\_\_\_\_ tendant à l'attribution du domaine agricole n'était dès lors pas recevable.

L'action introduite est une action en partage au sens de l'article 604 CC. Elle doit être dirigée contre tous les héritiers qui ne sont pas demandeurs. Ceux-ci n'ont pas à agir contre le ou les héritiers qui acquiescent aux conclusions de la demande ou qui déclarent formellement se soumettre par avance à l'issue du procès (ATF 136 III 123/128 et les réf.; 113 II 140/143; 86 II 451/455; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 17 ad art. 604 CC; TUOR/PICENONI, Commentaire bernois, Das Erbrecht, 2<sup>ème</sup> éd., 1964, n. 3 ad art. 604 CC; ESCHER, n. 4 ad art. 604 CC; ABT/WEIBEL, n. 11 et 13 ad art. 604 CC et les réf.; BOHNET, Commentaire pratique, Actions civiles, § 38, no 19; BEUSCH-LIGGENSTORFER/DORJEE-GOOD/GELLIS, Handkommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, 2<sup>ème</sup> éd., 2011, n. 5 in fine ad art. 604 CC; BRÜCKNER/WEIBEL, p. 116 sv., nos 209 et 209b). La question de l'attribution d'une entreprise agricole à un héritier notamment peut, comme en l'espèce, constituer l'objet litigieux d'une action en partage (cf. not. STEINAUER, op. cit., p. 653, no 1283; BOHNET, op. cit., § 38, no 3; SCHAUFELBERGER/KELLER LÜSCHER, n. 5 ad art. 604 CC). Dès lors, il importait peu, malgré ce que soutiennent les défenderesses, que Y\_\_\_\_\_ ne revendiquait pas pour elle-même l'attribution de l'entreprise agricole de son défunt mari, puisque, en ouvrant action en partage contre ses filles et en concluant à l'attribution de ladite entreprise à son fils Z\_\_\_\_\_, elle n'avait pas à être atraite dans le procès en qualité de défenderesse. Ce grief des appelantes, dénué de pertinence, doit ainsi être rejeté.

**6.** Comme le premier juge l'a relevé de manière pertinente, à teneur de la conclusion rédigée sous le chiffre 5, à titre subsidiaire, de leur mémoire-conclusions expédié le

17 janvier 2014, les défenderesses n'ont aucunement remis en cause l'attribution de l'entreprise agricole à Z\_\_\_\_\_, mais ont contesté la valeur d'imputation de celle-ci sur la part de l'attributaire.

**6.1** L'article 619 CC dispose que la reprise et l'imputation des entreprises et immeubles agricoles sont régies par la LDFR. Selon l'article 11 al. 1 LDFR, s'il existe dans une succession une entreprise agricole, tout héritier peut en demander l'attribution dans le partage successoral lorsqu'il entend l'exploiter lui-même et en paraît capable (cf. SPAHR, op. cit., p. 29 et les réf. en note 145 sv.). Cette disposition concerne également l'attribution d'une part de copropriété sur une entreprise agricole (art. 13 LDFR).

La LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), et dont l'utilisation du sol agricole est licite. Sont donc en principe soumises à la loi toutes les parcelles qui ne se trouvent pas dans une zone à bâtir (zone de villa, zone de village, zone de faible densité, zone d'utilité publique, zone artisanale, zone industrielle, etc.), même s'il ne s'agit pas de la zone agricole proprement dite (zone à protéger, zone de déassement inconstructible, etc.). L'utilisation agricole doit être "licite", c'est-à-dire que la culture du sol ne doit pas être interdite, par exemple pour des motifs de protection de la faune, de la nature ou de l'eau (HENNY, Questions choisies en matière de droit foncier rural, in RNRF 87/2006 p. 237 ss, spéc. p. 242).

Pour déterminer si un immeuble est approprié à un usage agricole ou horticole au sens de l'article 6 al. 1 LDFR, il faut en principe adopter un point de vue objectif. Selon celui-ci, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation se prêtent à un usage agricole (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329; arrêt 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.1 et 2.2.2, in RNRF 89/2008 p. 224). C'est l'entreprise agricole ("landwirtschaftliche Gewerbe") qui constitue l'objet de l'attribution (STUDER, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 1 ad art. 11 LDFR).

Le 1<sup>er</sup> septembre 2008 est entrée en vigueur la nouvelle du 5 octobre 2007 (RO 2008 3585). Celle-ci a notamment modifié l'article 7 LDFR, disposition qui définit l'entreprise agricole, du point de vue de son volume, en recourant au concept d'unité de main-d'œuvre standard (ci-après : UMOS). Auparavant, la loi faisait appel à la notion de moitié des forces de travail annuelles d'une famille paysanne, qui correspondait à une

quantité de travail de 2100 h par année (ATF 121 III 274 consid. 2d p. 276 sv.; sur la modification, cf. EMERY, Le droit de préemption en droit foncier rural, thèse Lausanne 2005, p. 93; MEYER, Der Gewinnanspruch der Miterben im bäuerlichen Bodenrecht [Art. 28 ff. BGBB], 2004, p. 107 ss). Comme relevé dans le jugement de première instance (cf. jugement entrepris, consid. 7a/aa), l'article 7 LDFR est applicable dans sa teneur de la nouvelle du 5 octobre 2007 (cf. art. 95 al. 2 LDFR). Ainsi, pour qu'une entreprise agricole soit reconnue comme telle, il faut d'abord la présence cumulative d'immeubles (a), de bâtiments (b) et d'installations agricoles (c), qui doivent former une unité (d). Il faut, en outre, que ces éléments servent de base à la production agricole (e) et que leur exploitation exige au moins une UMOS (f; ATF 135 II précité consid. 5 p. 321 et les réf.). Les bâtiments agricoles (b) sont ceux servant, d'une part, à l'habitation et, d'autre part, à l'exploitation (par ex., les locaux techniques, granges et étables). La loi ne définit pas la notion d'installations agricoles (c). Certaines peuvent être de nature immobilière et faire partie des bâtiments d'exploitation, par exemple les silos ou les hangars. Leur nombre et variété dépendent du type d'agriculture, de l'implantation géographique et de la grandeur de l'entreprise. Les éléments principaux des bâtiments et des installations agricoles doivent être convenables (ATF 82 II 4 consid. 2 p. 8). Pour juger si tel est le cas, seuls devraient être pris en compte les besoins normaux au regard des standards prévalant dans le monde agricole. La condition de l'existence de bâtiments d'exploitation, posée pour pouvoir qualifier un domaine d'entreprise agricole, doit être considérée comme réalisée même si des réparations sont nécessaires et s'il y a lieu de compléter les bâtiments existants. A cet égard, l'aménagement ou la rénovation de bâtiments doit être économiquement supportable. Il faut pour cela prendre en considération uniquement les revenus agricoles générés par l'entité concernée, comme l'impose l'article 7 al. 4 let. b LDFR, et non des apports extérieurs (héritage, donation, etc.). Les experts jouent un rôle primordial dans cette appréciation. Quant aux locaux d'exploitation, ils doivent être adaptés au type d'agriculture choisi ainsi qu'à l'étendue de l'entreprise (ATF 135 II précité consid. 5.2.1 et les réf.).

**6.2** Aux termes de l'article 84 LDFR, celui qui y a un intérêt légitime peut en particulier faire constater par l'autorité compétente en matière d'autorisation si une entreprise ou un immeuble agricole est soumis à l'interdiction du partage matériel, à l'interdiction de morcellement, à la procédure d'autorisation ou au régime de la charge maximale (a) et si l'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole peut être autorisée (b). L'utilisation des termes "en particulier" ne laisse planer aucun doute sur le fait que cette énumération n'est pas exhaustive. La doctrine admet que, de manière générale,

toutes les causes susceptibles d'être examinées en vertu de dispositions de droit public de la LDFR peuvent faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'article 84 LDFR. Il est ainsi possible de faire constater s'il s'agit (ou non) d'un immeuble agricole au sens de l'article 6 LDFR ou d'une entreprise agricole au sens de l'article 7 LDFR, ou si une personne remplit (ou non) les conditions d'une exploitation à titre personnel conformément à l'article 9 LDFR (STALDER, Droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, 1998, n. 4 ad art. 84 LDFR; HOTZ, Verfahrensrechtliche Probleme bei der Konkretisierung allgemeiner Begriffe des bäuerlichen Bodensrechts, in Communications de droit agraire, 2001, p. 67 ss/76 no 9.2). En revanche, les questions de droit privé, en particulier celle de savoir si les conditions personnelles et objectives du droit à l'attribution sont réunies, ne peuvent pas faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'article 84 LDFR et doivent être tranchées par le juge civil (ATF 129 III 186 consid. 2.1 p. 189 sv. et 693 consid. 3 p. 695).

La concrétisation des notions générales définies aux articles 6 à 9 LDFR ressortit au droit public et relève en principe de la compétence matérielle de l'autorité administrative (en Valais, le SAEDE). Il s'ensuit que, lorsqu'un tribunal civil appelé à trancher des questions qui relèvent en principe du droit privé concrétise des notions générales de la LDFR, il remplit une tâche de droit public en tant qu'il répond à des questions de politique agraire et foncière qui relèvent de l'intérêt public. En même temps, dès lors que cette concrétisation ressortit au droit public, elle peut, sans réserve, faire l'objet d'une décision de constatation au sens de l'article 84 LDFR, conformément au principe général exposé ci-dessus (ATF 129 III précité consid. 2.2 p. 190 s.).

Si la concrétisation des notions générales de la LDFR, ressortissant au droit public, est naturellement de la compétence matérielle de l'autorité administrative et, dans un procès civil, ne constitue qu'une question préjudicielle de droit public (HOTZ, op. cit., p. 86 sv., no 18.2), l'autorité administrative matériellement compétente n'est pas liée par la décision préjudicielle du juge civil, de sorte que le risque de décisions contradictoires est réel. C'est pourquoi, même si le juge civil est habilité à concrétiser à titre préjudiciel les notions générales de la LDFR, il apparaît préférable, dans le cas où une partie au procès civil a saisi l'autorité administrative d'une demande de constatation portant sur la concrétisation dans le cas d'espèce d'une notion générale de la LDFR qui est pertinente pour l'issue du procès civil, que le juge civil suspende la procédure jusqu'à la décision sur la demande de constatation (HOTZ, op. cit., p. 87,

no 18.3). Cela permet d'éviter des décisions contradictoires, puisque le juge civil est alors en principe lié par la décision de l'autorité administrative; celle-ci est en principe elle-même liée par sa propre décision dans le cadre d'une procédure d'autorisation subséquente (ATF 129 III précité consid. 2.3 p. 191 sv.). En l'absence de saisine préalable de l'autorité administrative compétente, le juge civil reste libre de faire constater par un expert judiciaire s'il s'agit (ou non) d'un immeuble agricole au sens de l'article 6 LDFR ou d'une entreprise agricole au sens de l'article 7 LDFR et de résoudre ainsi une question préjudicielle de droit public.

La qualité d'héritier constitue une condition absolue du droit à l'attribution. La loi utilise la notion d'héritier sans limitation. Sont donc concernés les héritiers légaux ou institués, mais non pas les légataires (COUCHEPIN/MAIRE, n. 16 ad art. 11 LDFR; STEINAUER, op. cit., p. 660, no 1301; MEYER, in Wolf [éd.], Erbteilung im bäuerlichen Erbrecht, Ausgewählte Aspekte der Erbteilung, 2005, p. 85 ss, spéc. p. 107; STUDER, n. 6 ad art. 11 LDFR; DOSIOS PROBST, La loi sur le droit foncier rural : objet et conditions du droit à l'attribution dans une succession ab intestat, thèse Lausanne 2002, p. 132, no 272; DONZALLAZ, Commentaire de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le nouveau droit foncier rural, 1993 [ci-après : Commentaire], n. 161 ad art. 11 LDFR). L'héritier doit demander l'attribution de l'entreprise agricole. La reprise d'une exploitation ne peut pas lui être imposée, même si elle est préférable du point de vue de l'intérêt public. Si aucun héritier ne fait valoir de droit à l'attribution, le sort de l'entreprise agricole dans le partage est régi par les règles ordinaires (art. 607 ss CC; STUDER, n. 9 ad art. 11 LDFR; DOSIOS PROBST, op. cit., p. 133, no 275). Celle-ci peut être vendue, partagée en nature, dans les limites fixées par les articles 58 ss LDFR, ou attribuée à un héritier, moyennant versement le cas échéant de soultes compensatoires (STEINAUER, op. cit., p. 659 sv., no 1299, et ég. p. 657, no 1292a). Si elle intervient "par succession et par attribution de droit successoral", l'acquisition n'est pas soumise à autorisation (art. 62 let. a LDFR; cf. STEINAUER, op. cit., p. 657, no 1293). Cette exception au principe de l'autorisation par l'autorité cantonale compétente se justifie par le fait que d'autres dispositions légales, en particulier celles du partage successoral paysan, permettent d'exercer un contrôle et de s'assurer que les objectifs de la LDFR sont respectés, si bien qu'un second contrôle n'est pas nécessaire (HENNY, op. cit., p. 259). La demande d'attribution ne peut être faite que "dans le partage successoral" (DOSIOS PROBST, loc. cit.).

Le partage peut uniquement être autorisé dans les limites du droit public, c'est-à-dire s'il ne viole pas l'interdiction du partage matériel au sens de l'article 58 al. 1 LDFR

(DOSIOS PROBST, op. cit., p. 129, no 263). Par conséquent, l'attribution, fondée sur l'article 11 al. 1 ou 2 LDFR, d'une entreprise agricole à un héritier exclut toute prétention concurrente que des cohéritiers auraient pu faire valoir sur tout ou partie de l'entreprise. Ainsi en va-t-il des immeubles situés en zone agricole (DONZALLAZ, Commentaire, n. 170 ad art. 11 LDFR). L'entreprise agricole ne peut pas être partagée entre plusieurs héritiers exploitants. Si aucun héritier ne demande son attribution pour l'exploiter lui-même ou si celui qui la demande ne paraît pas capable de l'exploiter, tout héritier réservataire peut en demander l'attribution (art. 11 al. 2 LDFR). L'imputation interviendra alors à la valeur vénale (HENNY, op. cit., p. 252 et la note de pied 58; STEINAUER, op. cit., p. 668, no 1315).

Selon l'article 15 al. 2 LDFR, si une entreprise accessoire non agricole est étroitement liée à une entreprise agricole (principale), l'héritier qui invoque un droit à l'attribution peut exiger l'attribution des deux entreprises. Un tel lien existe assurément lorsque la séparation des deux entreprises n'est pas possible sans une importante dépréciation. Mais la notion de lien étroit signifie également que les entreprises se complètent mutuellement et/ou qu'elles se trouvent dans un rapport de dépendance réciproque. On exige donc des composantes aussi bien spatiales qu'objectives. Cette relation peut résulter de la mise en valeur de produits agricoles (par ex., meunerie, cidrerie, distillerie) ou de l'utilisation de terres agricoles (par ex., production de tourbe ou floriculture).

**6.3** En l'occurrence, à teneur de la décision constatatoire du 25 juillet 2003 de l'OCA (au sens de l'art. 87 LDFR), les différents immeubles qui appartenaient à A\_\_\_\_\_, parts de copropriété d'immeubles incluses (cf. art. 655 al. 2 ch. 4 CC), à savoir ceux situés sur le territoire de la commune B\_\_\_\_\_ et celui sis sur la commune de V\_\_\_\_\_ (n° xxx53), étaient tous classés en zone agricole. Par ailleurs, dans son rapport d'expertise judiciaire du 31 octobre 2008, l'ingénieur E\_\_\_\_\_, de la société C\_\_\_\_\_ Sàrl, a constaté que ce domaine agricole en grandes cultures, d'une surface agricole utile de 50,1 hectares, avec un accent économique sur la production de pommes de terre, comprenant des immeubles, des bâtiments et des installations agricoles idoines, nécessite, selon les normes usuelles, 1.735 UMOS. Dans ces circonstances, il doit être qualifié d'entreprise agricole au sens de l'article 7 al. 1 LDFR, dans sa teneur en vigueur dès le 1<sup>er</sup> septembre 2008, étant spécifié que l'existence d'une entreprise agricole est généralement présumée à partir, notamment, d'une surface agricole utile sans cultures spéciales de 27 hectares (cf. ch. II.1. des Directives).

**6.4** Seul Z\_\_\_\_\_ a fait valoir son droit à l'attribution de l'entreprise agricole en question. En tant que descendant de feu A\_\_\_\_\_, il revêt la qualité d'héritier légal. Articulée après l'ouverture de la succession et avant la clôture du partage successoral, sa demande a été émise en temps utile (cf. art. 537 al. 1 CC). Il entend exploiter lui-même ladite entreprise agricole et, compte tenu de sa formation professionnelle (cf. not., supra, consid. 2.3 in fine), il en paraît capable. C'est dès lors à juste titre que l'autorité de première instance lui a attribué cette entreprise en bloc. L'appel des défenderesses ne remet d'ailleurs pas en question le point 2 du dispositif du jugement, entré en force de chose jugée (cf., supra, consid. 4).

En l'absence d'un quelconque chef de prétention émis dans ce sens par l'une ou l'autre des parties, la question de l'attribution des biens meubles servant à l'exploitation ne se pose pas en l'espèce.

**7.** Est litigieuse la valeur de l'attribution de l'entreprise agricole à imputer sur la part du demandeur concerné.

**7.1** L'article 17 al. 1 LDFR prescrit que l'entreprise agricole est "imputée à la valeur de rendement sur la part de l'héritier qui exploite lui-même". Il s'agit d'une exception au principe selon lequel les actifs successoraux sont estimés à leur valeur vénale en vue du partage (STEINAUER, op. cit., p. 666, no 1310; pour les immeubles, cf. art. 617 CC).

Selon l'article 10 LDFR, la valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt, calculé au taux moyen applicable aux hypothèques de premier rang (actuellement 4,41 %, selon l'art. 1<sup>er</sup> al. 3 de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural [ODFR; RS 211.412.110], teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> février 2004 [RO 2003 4539]), correspond au revenu d'une entreprise ou d'un immeuble agricole exploité selon les usages du pays. Le revenu et le taux sont fixés d'après une moyenne pluriannuelle (période de calcul; al. 1). Le Conseil fédéral règle le mode et la période de calcul, ainsi que les modalités de l'estimation (al. 2). Les surfaces, bâtiments et installations, ainsi que les parties de ceux-ci qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles (parties non agricoles) sont pris en compte dans l'estimation à la valeur de rendement découlant de leur usage non agricole (al. 3; teneur en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004 [RO 2003 4123]). Les modalités de l'estimation de la valeur de rendement ne ressortent pas de l'ODFR, mais du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole.

Actuellement, la matière est traitée par le Guide du 26 novembre 2003, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2004, qui a remplacé celui du 25 octobre 1995, en vigueur dès le

1<sup>er</sup> février 1996. Cette nouvelle version a été imposée, d'une part, pour adapter le niveau des valeurs et, d'autre part, pour simplifier les mécanismes prévalant auparavant (GMÜR/GOLDENBERGER, Die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes, in Communications de droit agraire, 2004, p. 3 ss/10) : "Le résultat des modifications a conduit à une hausse des valeurs du terrain dans les régions de montagne ainsi que pour les maisons d'habitation et à une chute des valeurs du terrain sur le Plateau, pour les forêts et pour les bâtiments d'exploitation." (DONZALLAZ, Traité de droit agraire suisse, T. 2, 2006 [ci-après : Traité], p. 656, no 3406; cf. ég. GMÜR/GOLDENBERGER, op. cit., p. 14).

Chaque élément d'une entreprise agricole (immeubles, bâtiments, installations agricoles, terrains, forêts, etc.) est estimé séparément d'après les normes y relatives, selon la méthode d'évaluation individuelle. Le calcul de la valeur de rendement pour l'ensemble de l'entreprise est obtenu par l'addition de la valeur de chacun de ses éléments. La valeur de rendement du sol est établie directement selon un tableau basé sur le climat, la qualité du sol et les perspectives de rendement des biens-fonds (SPAHR, op. cit., p. 34 sv.). La capitalisation de la valeur des bâtiments se fait à chaque fois en multipliant la valeur locative par cent et en divisant le résultat ainsi obtenu par le taux de capitalisation. Quant à la valeur locative, elle dépend de l'aménagement, de l'adéquation, ainsi que de l'accessibilité et de l'éloignement, alors que l'âge et l'état des bâtiments sont pris en considération dans la détermination du taux de capitalisation (SPAHR, op. cit., p. 35 sv.). La valeur des différents types d'étables, de remises, d'ateliers, de garages et d'entrepôts est estimée sur la base d'un système modulaire (DONZALLAZ, Traité, p. 660 sv., nos 3423 à 3425). S'agissant des bâtiments d'habitation, ils sont appréciés en premier lieu au regard de leur surface habitable. Celle-ci est convertie en unités de logement d'après des coefficients de conversion. La place en logement normalement nécessaire de l'exploitation agricole est déterminée en fonction du type et de la grandeur de l'exploitation. Jusqu'à concurrence de la place normalement nécessaire, la surface habitable disponible est estimée à l'aide d'un barème de points et des facteurs de conversion. Les appartements, dont la construction et l'équipement diffèrent fortement, sont pointés séparément, même s'ils se trouvent dans le même bâtiment. La surface habitable disponible supérieure à la place normalement nécessaire doit être estimée sur la base des loyers en vigueur sur le marché du logement (DONZALLAZ, Traité, p. 662, no 3428). La valeur de rendement totale calculée résulte de l'addition des valeurs de rendement des différents éléments de l'ensemble; la valeur de rendement de tous les types et parties d'exploitations pour

lesquels le Guide contient des normes doit impérativement être établie en application de celles-ci (SPAHR, op. cit., p. 36 et les réf. en notes 189 sv.).

**7.2** La valeur de rendement est, en principe, largement inférieure à la valeur vénale (STEINAUER, op. cit., p. 666, no 1311; COUCHEPIN/MAIRE, n. 3 ad art. 17 LDFR). L'attributaire profite donc de la différence, sous réserve du droit au gain de ses cohéritiers en cas d'aliénation dans les vingt-cinq ans (art. 28 ss LDFR). La valeur de rendement est fixée dans tous les cas par l'autorité compétente selon l'article 87 LDFR (en Valais, l'OCA; cf. ch. I.1.b des Directives; STEINAUER, loc. cit.), dont la décision est susceptible de recours (art. 88 al. 1 et 90 al. 1 let. f LDFR; cf. HOFER, n. 2 ad art. 87 LDFR). Comme sous l'ancien droit (cf. art. 7 LDDA et 620 al. 3 aCC), l'estimation de la valeur de rendement entrée en force est définitive et lie les tribunaux civils (ATF 129 III 186 consid. 2.2 p. 191 et les réf.; cf. ég. ATF 138 III 193 consid. 3.2.1). Elle échappe donc au pouvoir d'appréciation des preuves des tribunaux civils dans un procès portant sur le régime matrimonial (ATF 138 III précité consid. 3.2.1 p. 196) ou le partage successoral (ATF 129 III précité consid. 2.2 et 2.3 p. 190 ss; FF 1988 III 999 ch. 225 ad art. 91 du projet; STEINAUER, op. cit., p. 666, no 1311; HOFER, n. 2 ad art. 87 LDFR; HOTZ, op. cit., p. 82 no 1.4 et p. 86 no 18.2). Si l'estimation est entachée de graves défauts, le tribunal civil doit l'annuler et renvoyer l'affaire pour nouvelle estimation. Une évaluation indépendante de la valeur d'imputation par le juge civil est exclue (ATF 138 III précité consid. 3.2.1 p. 196 et les réf.). La valeur de rendement peut aussi être estimée par un expert, mais une telle estimation n'a force obligatoire que lorsque l'autorité administrative compétente l'a approuvée (art. 87 al. 2 LDFR). En possession de plusieurs estimations privées, ladite autorité ne peut pas fixer la valeur de rendement à une quelconque valeur moyenne, les détails de l'estimation ne pouvant alors plus être appréhendés. Dans les procès en matière de régime matrimonial ou en partage successoral, les tribunaux civils doivent en principe faire estimer la valeur de rendement et la valeur d'utilisation pour l'entreprise agricole par l'autorité cantonale d'évaluation. En revanche, ils restent libres de faire procéder à une estimation de la valeur vénale par un expert judiciaire ordinaire ou également, pour des raisons d'opportunité, par l'autorité cantonale d'estimation. A l'inverse de la valeur de rendement et de la valeur d'utilisation pour l'exploitation, l'estimation de la valeur vénale est soumise au régime de la libre appréciation judiciaire des preuves (ATF 138 III précité consid. 3.2.2 et 3.2.3 p. 197). Lorsque la maxime des débats trouve application, il appartient aux parties de produire une estimation de la valeur de rendement valable (HOFER, n. 5 ad art. 87 LDFR), étant rappelé que le tribunal ne peut

ordonner, même en cas de longue procédure, une réévaluation des immeubles sans une requête en ce sens déposée par une partie (cf., supra, consid. 5.2).

**7.3** L'attribution à la valeur de rendement a pour but d'assurer la pérennité des entreprises agricoles et d'en faciliter la reprise par les membres de la famille qui veulent l'exploiter personnellement (STEINAUER, op. cit., p. 666, no 1312; COUCHEPIN/MAIRE, n. 1 ad art. 17 LDFR). Des correctifs sont cependant prévus. Outre le droit de participer au gain si, par la suite, l'entreprise agricole est vendue pour un prix supérieur à la valeur d'imputation (cf. art. 28 ss LDFR), l'article 18 LDFR prévoit d'augmenter la valeur d'imputation dans deux cas. En premier lieu, si l'imputation à la valeur de rendement entraîne un excédent du passif de la succession, la valeur d'imputation est augmentée en proportion, mais au maximum jusqu'à concurrence de la valeur vénale (al. 1); l'idée fondamentale réside dans le fait qu'un héritier ne puisse être contraint à reprendre l'exploitation à des conditions plus onéreuses qu'un tiers acquéreur. En second lieu, les cohéritiers peuvent demander une augmentation de la valeur d'imputation si des circonstances spéciales le justifient (al. 2). Peuvent constituer de telles circonstances un prix d'achat élevé de l'entreprise ou des investissements importants effectués par le défunt dans les dix années qui ont précédé son décès (al. 3). Ces deux cas, qui reposent sur des critères objectifs, justifient une augmentation de la valeur d'imputation parce que la diminution du patrimoine du de cujus résultant des investissements effectués ne se retrouve que partiellement dans la valeur de rendement de l'entreprise agricole (STEINAUER, op. cit., p. 667, no 1314e). Au contraire de l'article 213 CC, l'article 18 al. 3 LDFR ne mentionne pas de circonstances spéciales, liées aux personnes des héritiers. L'article 18 LDFR ne précise pas de combien doit être l'augmentation, indiquant seulement qu'elle doit être "appropriée". La doctrine est divisée sur la question de savoir si, en cas d'augmentation de la valeur de rendement, la compétence de l'autorité cantonale est toujours donnée. Certains considèrent qu'il faut prévoir une procédure contradictoire. Les cohéritiers chercheront à obtenir une augmentation aussi élevée que possible, contrairement au reprenant. Cette dispute doit par conséquent avoir lieu dans le cadre d'un procès civil, où le juge ordonnera en règle générale le concours d'un expert (STUDER, n. 34 ad art. 18 LDFR). Pour d'autres, il ne faut pas déroger à la compétence exclusive de l'autorité cantonale compétente au sens de l'article 87 LDFR (KELLER, Das Ertragswertprinzip im neuen bäuerlichen Ehegüterrecht, 1993, p. 20 et note de pied 54). En raison de la jurisprudence du Tribunal fédéral ("dans tous les cas par l'autorité administrative"; "toujours fixée par l'autorité administrative"; cf. ATF 138 III précité consid. 3.2.1 p. 196;

129 III précité consid. 2.2 et 2.3 p. 190 ss), la préférence doit être donnée au second avis doctrinal.

En l'espèce, aucun des quatre-vingt-cinq allégués des parties n'a trait à d'éventuelles dettes de la succession de feu A\_\_\_\_\_. Il ressort même du contenu de certains titres, en particulier de la proposition de la liquidation de ladite succession rédigée par l'avocat JJ\_\_\_\_\_, que les immeubles qui appartenaient à A\_\_\_\_\_ n'étaient "pas grevés de dettes hypothécaires" (cf. pièce 9; dossier, p. 97). Par conséquent, l'article 18 al. 1 LDFR ne trouve pas application (cf., ég., SPAHR, op. cit., p. 30).

Par ailleurs, les défenderesses n'ont pas allégué l'existence de circonstances spéciales importantes, fondées sur des critères objectifs ou subjectifs, justifiant une augmentation appropriée de la valeur d'imputation (cf. art. 18 al. 2 LDFR; SPAHR, op. cit., p. 30 sv.). Au reste, dans son rapport du 31 octobre 2008, l'expert judiciaire a posé qu'"on ne se trouv[ait] pas en présence d'une situation où la valeur d'imputation des logements pourrait être augmentée en application de l'article 18 LDFR. Il en va de même pour les ruraux, étant admis que les transformations opérées dans ceux-ci, qui ont été effectuées après le décès de M. A\_\_\_\_\_, [ont été] prises en charge par M. Z\_\_\_\_\_, qui les a commanditées".

**7.4** Les appelantes soutiennent que la partie demanderesse a accepté la valeur de 1'459'672 fr., articulée par la société TT\_\_\_\_\_ SA dans son rapport du 7 juillet 2003, et que "ce montant doit être retenu dans le cadre du partage de la succession à défaut d'autre indication réaliste". Elles se fondent à cet égard sur un courrier du 15 mai 2003 dans lequel le conseil de Y\_\_\_\_\_ et Z\_\_\_\_\_ expliquait ce qui suit au mandataire de W\_\_\_\_\_ et X\_\_\_\_\_ : "Nous pensons aussi qu'il serait bon d'informer complètement vos clientes sur les dispositions du droit foncier rural pour qu'elles prennent conscience de la valeur réelle des biens qui sont propriété de leur père. A titre d'exemple, il serait peut-être utile de leur dire qu'un domaine doit être vendu dans le WW\_\_\_\_\_ et que le terrain a été fixé à Fr. 4.-- le m<sup>2</sup>, bâtiment et machines compris.". Il sied d'emblée de souligner que ce courrier est antérieur au rapport de la société TT\_\_\_\_\_ SA et qu'il ne peut dès lors valoir acceptation des conclusions dudit rapport. Ensuite, le montant de 4 fr./m<sup>2</sup> articulé dans cette lettre se réfère à une valeur vénale (prix de vente) et non à une valeur de rendement, déterminante au regard de l'article 17 al. 1 LDFR. Enfin, le montant articulé n'a jamais été approuvé par l'autorité administrative compétente, comme l'exigent les articles 87 et 90 al. 1 let. e LDFR.

Comme le relèvent les appelantes, l'article 1 al. 3 ODFR a une nouvelle teneur depuis le 1<sup>er</sup> février 2004 (art. 1 al. 3 aODFR : "La valeur de rendement est établie sur la base de la moyenne des rentes du domaine calculées pour les années 1993 à 2000 et d'un taux d'intérêt moyen de 6 pour cent."; art. 1 al. 3 ODFR : "Par période de calcul, on entend les années 1994 à 2010. La valeur de rendement est établie sur la base de la moyenne des rentes du domaine calculées pour ladite période et d'un taux d'intérêt moyen de 4,41 %."). Il n'est toutefois pas établi en cause que cette modification législative aurait entraîné une modification de la valeur de rendement estimée par l'OCA quelques mois avant cette modification législative. En effet, les défenderesses admettent expressément la valeur de rendement des forêts et des terres arrêtée par l'OCA (cf. allégués 22 à 25 de leur écriture d'appel), mais contestent la valeur des ruraux et des logements (cf. not., supra, consid. 3.2; dossier, p. 30 et 428 : 224'289 fr. [188'321 fr. pour les logements + 35'968 fr. pour les ruraux]) pour l'estimation de laquelle la règle de l'article 1 al. 3 ODFR n'entre pas en considération. L'argument de l'appel fondé sur une modification de l'article 1 al. 3 ODFR semble dès lors infondé. La question peut toutefois rester ouverte, compte tenu du sort finalement réservé au recours (cf., infra, consid. 7.6).

**7.5** Les appelantes prétendent que l'estimation effectuée par l'OCA n'est pas valable et que le rapport d'expertise judiciaire est déterminant. Elles soutiennent que, même s'il n'a pas été approuvé par l'autorité administrative compétente, ledit rapport émane d'un organisme "agréé de manière générale par les autorités responsables", ce qui lui confère "une égale valeur probante". De leur point de vue, l'autorité de première instance ne pouvait dès lors se fonder sur la décision de l'OCA et "dénier toutes valeurs" à l'expertise judiciaire "sans commettre un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC".

Il sied toutefois de souligner que le texte de l'article 87 LDFR est clair : la valeur de rendement est estimée par l'autorité administrative compétente (cf. ég. art. 90 al. 1 let. e LDFR); si la valeur de rendement peut aussi être estimée par un expert, une telle estimation n'a force obligatoire que lorsque l'autorité l'a approuvée (art. 87 al. 2 LDFR). En l'espèce, l'estimation opérée par C\_\_\_\_\_ Sàrl n'a fait l'objet d'aucune approbation par l'autorité administrative compétente. Or, une telle approbation est nécessaire pour que la valeur de rendement estimée lie le juge civil (STEINAUER, op. cit., p. 666, no 1311; SPAHR, op. cit., p. 33).

**7.6** Sur la base de l'expertise réalisée le 9 juillet 2003 par HH\_\_\_\_\_ et H\_\_\_\_\_, l'OCA a rendu, le 25 juillet 2003, une décision constatatoire fixant la

valeur de rendement des différents immeubles situés en zone agricole sur le territoire des communes B \_\_\_\_\_ et de V \_\_\_\_\_, constituant l'entreprise agricole qui appartenait à A \_\_\_\_\_, à 390'362 francs. S'agissant des bâtiments érigés sur le bien-fonds n° xxx1, les valeurs suivantes ont été retenues : 78'321 fr. (habitation), 51'429 fr. (appartement), 35'968 fr. (rural), 58'571 fr. (logement), pour une somme globale de 224'289 francs. Il résulte du détail de l'expertise en question, qui se fondait sur le Guide du 25 octobre 1995 (en vigueur dès le 1<sup>er</sup> février 1996 et jusqu'au 31 janvier 2004), que cette exploitation comprenait au total 19.5 unités de logement (UL), alors que la place normalement nécessaire (PNN) en terme d'UL se montait à 13.4 (différence de 6.1 UL). Les experts ont taxé les UL (à concurrence de la PNN) à leur valeur de rendement, soit à 113'418 fr. (78'321 fr. + 35'097 fr.), et les UL dépassant la PNN à leur valeur de rendement, en tenant compte d'un loyer réalisable (4100 fr. et 3600 fr.) capitalisé au taux de 7 %, soit à 110'000 fr. (58'571 fr. + 51'429 fr.). A teneur du pli accompagnant la transmission de cette décision, l'OCA a informé les destinataires que les immeubles contigus, présentant un potentiel de production à valeur égale, avaient été estimés comme un seul immeuble, et non séparément, et que la valeur des unités de logement supplémentaires avait été capitalisée sur la base de la valeur locative des immeubles comparables dans la région.

Un problème aigu se pose en l'espèce : la décision rendue le 25 juillet 2003 se fonde certes sur un rapport rédigé par des spécialistes (HH \_\_\_\_\_ et II \_\_\_\_\_) du domaine de la propriété foncière rurale; mais ce rapport prend en compte les données figurant dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 25 octobre 1995 (en vigueur dès le 1<sup>er</sup> février 1996 et jusqu'au 31 janvier 2004) qui était déterminant pour le calcul de la valeur de rendement en juillet 2003; depuis le 1<sup>er</sup> juin 2004, ce sont les données figurant dans le Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 26 novembre 2003 (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2004 et qui est toujours en vigueur) qui doivent être prises en compte pour déterminer la valeur de rendement d'une exploitation agricole, une adaptation du niveau des valeurs s'étant révélée nécessaire (cf., supra, consid. 7.1); il suffit de se référer au point 11 du Guide de 1995, relatif à la capitalisation de la valeur locative, et de le comparer au point 12 du Guide de 2004, pour se rendre compte des changements opérés, notamment en matière de taux de capitalisation : ceux-ci ont été sensiblement réduits. Dès lors, puisque l'estimation prise en compte par l'autorité de première instance se fonde sur les données de l'ancien Guide, elle ne peut plus être déterminante pour arrêter la valeur de rendement de l'entreprise agricole à imputer sur la part héréditaire de

Z\_\_\_\_\_ : elle n'est plus adaptée aux circonstances, qui doivent être celles de l'époque du partage (cf., à cet égard, art. 617 CC), étant encore rappelé que la valeur de rendement de tous les types et parties d'exploitation pour lesquels le Guide contient des normes doit impérativement être calculée en application de celles-ci (cf., supra, consid. 7.1). Le juge de première instance ne pouvait dès lors pas la retenir comme valeur de rendement à imputer sur la part de l'héritier concerné.

En conséquence, le point 3 du jugement de première instance doit être annulé et la cause renvoyée à l'autorité précédente pour nouvelle décision. Une estimation actualisée de la valeur de rendement de l'entreprise agricole de feu A\_\_\_\_\_ devra être établie, sur la base des données du Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 26 novembre 2003 (cf., à ce propos, ATF 138 III 190 consid. 3.2.1 : "Leidet die Schätzung an groben Mängeln, hat das Zivilgericht sie aufzuheben und die Sache zu neuer Schätzung zurückzuweisen."). Cette estimation devra être effectuée par l'autorité administrative cantonale compétente (OCA; cf., supra, consid. 7.2), dont la décision liera le juge, ou, le cas échéant, par un expert; dans cette dernière hypothèse, elle n'aura force obligatoire que lorsque l'autorité administrative compétente l'aura approuvée (art. 87 al. 2 LDFR).

**8.1** En cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure ne se prononce, en principe, pas sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario; JENNY, in Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2010, n. 11 ad art. 104 CPC; MATHYS, Stämpflis Handkommentar, 2010, n. 22 ad art. 318 CPC). En pareille hypothèse, elle peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à l'autorité précédente (art. 104 al. 4 CPC). En effet, la cour ne statuant pas sur le bien-fondé des questions litigieuses, il ne peut y avoir, à proprement parler, de partie qui succombe (cf., notamment, URWYLER, Schweizerische Zivilprozessordnung, DIKE-Kommentar, 2011, n. 6 ad art. 104 CPC; RÜEGG, Commentaire bâlois, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>ème</sup> éd., 2013, n. 7 ad art. 104 CPC; RVJ 2007 p. 131 consid. 5).

**8.2** En l'espèce, la cour de céans n'a pas tranché définitivement la question, encore litigieuse en appel, de la valeur de rendement de l'entreprise agricole à imputer sur la part héréditaire de Z\_\_\_\_\_. Dans ces conditions, comme il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure chaque partie aura finalement gain de cause, il convient de déléguer la répartition des frais et des dépens de la procédure d'appel au juge de première instance (art. 104 al. 4 CPC), celui-ci ayant à fixer, après estimation

par l'autorité administrative compétente, la valeur de rendement à imputer sur la part héréditaire de Z\_\_\_\_\_.

Lorsqu'elle applique l'article 104 al. 4 CPC, l'autorité d'appel doit fixer les frais judiciaires et les dépens, et en déléguer uniquement la répartition à l'autorité inférieure (JENNY, loc. cit.; URWYLER, loc. cit.).

**8.3** En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). La cause présentait un degré de difficulté moyen. Dans ces circonstances, eu égard notamment aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, l'émolument de justice en seconde instance, compte tenu d'une valeur litigieuse en appel de quelque 1'069'310 fr. (cf. art. 94 al. 2 CPC) et des dispositions des articles 16 al. 1 et 19 LTar, est arrêté à 10'000 francs.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar; cf. ég. art. 32 al. 1 LTar), eu égard à la valeur litigieuse déterminante. Il convient de tenir compte de la nature, de l'importance de la cause, de ses difficultés et du temps utilement consacré par le conseil juridique (art. 27 al. 1 et art. 29 al. 2 LTar). Le conseil des appelants a principalement rédigé une écriture d'appel contre le jugement entrepris. L'activité du conseil des appelés a essentiellement consisté à prendre connaissance de l'appel et à rédiger la réponse du 6 octobre 2014. Leur travail a été sensiblement analogue. En définitive, il convient de fixer à 12'000 fr. l'indemnité à laquelle les deux parties peuvent prétendre, chacune, à titre de dépens.

Par ces motifs,

### **PRONONCE**

1. L'appel est partiellement admis et le point n° 3 du jugement du 10 avril 2014 du juge du district de O\_\_\_\_\_ est annulé.
2. La cause est renvoyée à l'autorité de première instance pour nouveau jugement, après instruction complémentaire.
3. Le juge du district de O\_\_\_\_\_ statuera, dans son nouveau jugement, sur le sort des frais (10'000 fr.) et des dépens des parties (12'000 fr., chacune) pour la procédure d'appel.

Sion, le 10 février 2016