Cour de cassation, troisième chambre civile, 12 février 2026, n° 24-22.148

Cour de cassation troisième chambre civile 12 février 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 baux ruraux

#2 clause de reprise sexennale

#3 partenaire d un pacte civil de solidarité

#4 bail renouvelé

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Reims
Chambre sociale
25/09/2024
N° 23/01887

Cour de cassation
Troisième chambre civile
12/02/2026
N° 24-22.148

Entête

CIV. 3

CL

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 12 février 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 113 FS-B

Pourvoi n° V 24-22.148

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 12 FÉVRIER 2026

1°/ M. [V] [J], domicilié [Adresse 1] [Adresse 1],

2°/ Mme [P] [J], épouse [S], domiciliée [Adresse 4],

3°/ Mme [G] [J], épouse [Z], domiciliée [Adresse 5],

4°/ M. [Y] [J], domicilié [Adresse 6],

ont formé le pourvoi n° V 24-22.148 contre l'arrêt rendu le 25 septembre 2024 par la cour d'appel de Reims (chambre sociale), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme [R] [I], épouse [E], domiciliée [Adresse 3],

2°/ à M. [B] [E], domicilié [Adresse 2],

défendeurs à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, un moyen de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Bosse-Platière, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de MM. [V] et [Y] [J] et de Mmes [P] et [G] [J], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de Mme [I] et de M. [E], et l'avis de Mme Compagnie, avocate générale, après débats en l'audience publique du 16 décembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, Pic, Oppelt, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des présidente et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

#1 baux ruraux

1. Selon l'arrêt attaqué (Reims, 25 septembre 2024), par acte du 20 novembre 1974, [N] [O], aux droits duquel sont venus MM. [V] et [Y] [J] et Mmes [P] et [G] [J] (les bailleurs), a donné à bail rural des parcelles à M. [A] [E] et Mme [H], aux droits desquels sont venus M. [U] [E] et Mme [I].

2. Un jugement d'un tribunal paritaire des baux ruraux du 4 juillet 2022 a autorisé Mme [I], devenue seule preneuse à bail, à céder le droit au bail, renouvelé à compter du 1er septembre 2019, à son fils, M. [B] [E].

3. Les bailleurs ont saisi, le 14 décembre 2022, un tribunal paritaire des baux ruraux d'une demande aux fins de voir insérer dans le bail renouvelé le 1er septembre 2019, une clause de reprise sexennale.

4. Mme [I] a cédé le droit au bail à son fils par acte du 15 février 2023, notifié aux bailleurs.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

#2 clause de reprise sexennale

5. Les bailleurs font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'introduction d'une clause de reprise sexennale dans le bail en cours, alors « que le bailleur peut saisir le tribunal d'une demande d'insertion d'une clause de reprise sexennale à tout moment au cours du bail renouvelé - ou du renouvellement de baux ultérieurs - suivant le bail initial du preneur, même dans l'hypothèse où le bail a fait l'objet d'une cession, la loi n'imposant aucun délai pour former une telle demande ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que le bail s'était renouvelé le 1er septembre 2019 pour une période de neuf ans expirant le 1er septembre 2028 et qu'il avait fait l'objet d'une cession par acte du 15 février 2023 ; qu'en retenant, pour rejeter la demande des bailleurs d'insertion dans le bail d'une clause de reprise sexennale, que la cession étant intervenue en 2023 n'est pas antérieure de six ans à la date d'expiration du bail fixée au 1er septembre 2028, de sorte que pour M. [B] [E], le premier bail n'interviendra que lors d'un nouveau bail ou du renouvellement du bail, au sens de l'article L. 411-8, la cour d'appel a violé l'article L. 411-6 ensemble l'article L. 411-50 du code rural et de la pêche maritime et l'article L. 411-8 du même code. »

Réponse de la Cour

#3 partenaire d un pacte civil de solidarité

6. Aux termes de l'article L. 411-5 du code rural et de la pêche maritime, sous réserve des dispositions de l'article L. 411-3 et sauf s'il s'agit d'une location régie par les articles L. 411-40 à L. 411-45, la durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, nonobstant toute clause ou convention contraire.

7. Selon l'article L. 411-6 du même code, par dérogation à l'article L. 411-5, au moment du renouvellement du bail, le preneur ne peut refuser l'introduction d'une clause de reprise à la fin de la sixième année suivant ce renouvellement au profit du conjoint, du partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'un ou de plusieurs descendants majeurs ou mineurs émancipés.

8. Aux termes de l'article L. 411-8 du même code, lorsque le descendant du preneur a, pour quelque cause que ce soit, obtenu la cession du bail à son profit, il ne sera considéré comme ayant bénéficié d'un premier bail que si cette

cession est antérieure de six ans au moins à la date d'expiration du bail. Dans le cas contraire, un nouveau bail ou le bail renouvelé constitue un premier bail.

#4 bail renouvelé

9. Il résulte de la combinaison de ces textes qu'une clause de reprise sexennale ne peut être introduite, sauf accord du preneur, qu'au cours d'un bail renouvelé et non au cours d'un premier bail ; lorsque le bail a été cédé à un descendant du preneur plus de six ans avant son terme, cette insertion peut avoir lieu au plus tôt dans le premier bail renouvelé postérieurement à cette cession ; dans le cas contraire, cette insertion peut avoir lieu au plus tôt dans le deuxième bail renouvelé postérieurement à cette cession.

10. Le moyen, qui postule le contraire, n'est donc pas fondé.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [V] et [Y] [J], Mmes [P] et [G] [J] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par MM. [V] et [Y] [J] et Mmes [P] et [G] [J] et les condamne à payer à Mme [I] et à M. [E] la somme globale de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le douze février deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.