Cour de cassation, troisième chambre civile, 1 octobre 2026, n° 25-10.310

Cour de cassation | troisième chambre civile | 1 octobre 2026

Résumé

Au décès du preneur, le bail à ferme se poursuit au profit de son ayant droit à la condition qu'il satisfasse aux exigences du contrôle des structures. Cette condition s'apprécie au jour où le juge statue

Sujets abordés dans les motifs

#1 baux ruraux

#2 partenaire d un pacte civil de solidarité

#3 continuation du bail

Entête

CIV. 3

SA

COUR DE CASSATION

Arrêt du 1er octobre 2026

Cassation partielle

Mme PROUST, conseillère doyenne

faisant fonction de présidente

Arrêt n° 546 FS-B

Pourvoi n° Y 25-10.310

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 1ER OCTOBRE 2026

1°/ Mme [X] [L], veuve [K],

2°/ M. [N] [K],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

3°/ Mme [J] [K], domiciliée [Adresse 2],

ont formé le pourvoi n° Y 25-10.310 contre l'arrêt rendu le 12 novembre 2024 par la cour d'appel d'Amiens (chambre baux ruraux), dans le litige les opposant à Mme [G] [P], veuve [W], domiciliée [Adresse 3], défenderesse 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 Mme Davoine, conseillère référendaire, les observations de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de Mme [L], M. [N] [K] et Mme [J] [K], de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de Mme [P], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 7 juillet 2026 où étaient présents Mme Proust, conseillère doyenne faisant fonction de présidente, Mme Davoine, conseillère référendaire rapporteure, Mme Grandjean, conseillère faisant fonction de doyenne, Mme Grall, M. Bosse-Platière, Mmes Pic, Oppelt, Georget, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, MM. Pons, Choquet, conseillers référendaires, Mme Morel-Coujard, avocate générale, 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, de la présidente et des conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Amiens, 12 novembre 2024), Mme [P] (la bailleresse) a donné à bail rural à [M] [K] et Mme [L], son épouse, diverses parcelles.

baux ruraux

2. [M] [K] est décédé le 14 juin 2021, laissant pour lui succéder Mme [L] et leurs deux enfants, M. [N] [K] et Mme [J] [K] (les consorts [K]).

3. Par lettres des 24 août 2021 et 17 septembre 2021, la bailleresse a notifié aux consorts [K] la résiliation du bail en application de l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime.

4. Les consorts [K] ont saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en constat de la continuation du bail au profit de M. [N] [K].

5. Par acte du 20 janvier 2022, la bailleresse a délivré à Mme [L] un congé pour atteinte de l'âge de la retraite.

6. Les consorts [K] ont saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en annulation du congé et en autorisation de cession du bail au profit de M. [N] [K].

7. Les instances ont été jointes.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

8. Les consorts [K] font grief à l'arrêt de valider la résiliation du bail notifiée les 23 août et 14 septembre 2021, de rejeter la demande en continuation du bail au profit de M. [N] [K] et, en conséquence, de leur enjoindre de rendre libres sans délai les parcelles objet du bail ainsi résilié, d'ordonner leur expulsion et de les condamner in solidum au paiement d'une indemnité d'occupation, alors « qu'en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès et justifiant être en règle avec le contrôle des structures des exploitations agricoles ; que l'héritier qui entend poursuivre le bail au décès d'un parent preneur n'est pas tenu de justifier de cette dernière condition précisément au jour de l'effet de la continuation du bail, soit dès la date du décès de son auteur titulaire du bail ; qu'en retenant, pour valider la résiliation du droit au bail de [M] [K], décédé le 14 juin 2021, et rejeter la demande de continuation du bail au profit de son fils M. [N] [K], que celui-ci ne justifiait pas être dispensé, au jour de l'effet de la continuation du bail, soit le 14 juin 2021, d'une autorisation d'exploiter prévue par l'article L. 331-2 I du code rural et de la pêche maritime, compte tenu de la surface reprise de 183 ha 53 ares 28 ca dépassant le seuil de contrôle prévu par cet article ainsi que du montant de ses revenus extra-agricoles, la cour d'appel a violé l'article L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime, ensemble l'article L. 331-2 du même code. »

Réponse de la Cour

Vu les articles L. 331-2 et L. 411-34 du code rural et de la pêche maritime :

9. Selon le premier de ces textes, sont soumises à autorisation préalable les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, à certaines conditions définies par ce texte.

partenaire d un pacte civil de solidarité

10. Selon le second, en cas de décès du preneur, le bail continue au profit de son conjoint, du partenaire avec lequel il est lié par un pacte civil de solidarité, de ses ascendants et de ses descendants participant à l'exploitation ou y ayant participé effectivement au cours des cinq années antérieures au décès. Les ayants droit du preneur ont également la faculté de demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du décès de leur auteur. Le bailleur peut demander la résiliation du bail dans les six mois à compter du jour où le décès est porté à sa connaissance lorsque le preneur décédé ne laisse pas de conjoint, de partenaire d'un pacte civil de solidarité ou d'ayant droit réunissant les conditions énoncées au premier alinéa.

11. Il est jugé qu'au décès du preneur, le bail à ferme se poursuit au profit de son ayant droit à la condition qu'il satisfasse aux exigences du contrôle des structures (3e Civ., 2 octobre 2002, pourvoi n° 01-03.607, Bull. 2002, III, n° 195 ; 3e Civ., 13 juillet 2005, pourvoi n° 04-12.265, Bull. 2005, III, n° 158 ; 3e Civ., 24 avril 2013, pourvoi n° 12-14.579, Bull. 2013, III, n° 53).

12. Cette condition de conformité au contrôle des structures s'apprécie au jour où le juge statue.

continuation du bail

13. Pour valider la résiliation du bail notifiée les 23 août et 14 septembre 2021 et rejeter la demande en continuation du bail au profit de M. [N] [K], l'arrêt retient que ce dernier ne justifie pas être dispensé, au jour de la continuation du bail soit le 14 juin 2021, d'une autorisation d'exploiter prévue par l'article L. 331-2 du code rural et de la pêche maritime, compte tenu de la surface reprise de 183 ha 53 a 28 ca dépassant le seuil de contrôle prévu par cet article ainsi que du montant de ses revenus extra-agricoles de l'année 2020.

14. En statuant ainsi, en se plaçant à la date du décès du preneur, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il joint les deux requêtes, valide le congé délivré le 20 janvier 2022 à Mme [L] et rejette la demande de cession du bail de Mme [L] à M. [N] [K], l'arrêt rendu le 12 novembre 2024, entre les parties, par la cour d'appel d'Amiens ;

Remet, sauf sur ces points, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Reims ;

Condamne Mme [P] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [P] et la condamne à payer à Mme [L], M. [N] [K] et Mme [J] [K] la somme globale de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le premier octobre 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.