Cour de cassation, troisième chambre civile, 2 juillet 2026, n° 25-15.803

Cour de cassation | troisième chambre civile | 2 juillet 2026

Résumé

La contrepartie onéreuse exigée par l'article L. 411-1, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime ne peut résulter de la mise à disposition de parcelles réciproquement consentie par leurs propriétaires. Dès lors, lorsqu'un propriétaire concède la jouissance de son fonds agricole à un autre, qui, en contrepartie, lui concède la jouissance du sien, ils ne sont pas réciproquement bailleur et preneur l'un de l'autre

Sujets abordés dans les motifs

#1 baux ruraux

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Poitiers
2ème Chambre
08/04/2025
N° 22/02645

Cour de cassation
Troisième chambre civile
02/07/2026
N° 25-15.803

Entête

CIV. 3

DB

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 2 juillet 2026

Cassation partielle

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 396 FS-B

Pourvoi n° U 25-15.803

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 2 JUILLET 2026

M. [Q] [A], domicilié [Adresse 1], a formé le pourvoi n° U 25-15.803 contre l'arrêt rendu le 8 avril 2025 par la cour d'appel de Poitiers (2e chambre civile), dans le litige l'opposant à M. [H] [G], domicilié [Adresse 2], défendeur à la

cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, trois moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Davoine, conseillère référendaire, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat de M. [A], de la SCP Bauer-Violas, Feschotte-Desbois et Sebagh, avocat de M. [G], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 12 mai 2026 où étaient présents Mme Teiller, présidente, Mme Davoine, conseillère référendaire rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grall, Pic, Oppelt, Georget, conseillères, Mme Aldigé, M. Baraké, Mme Gallet, M. Pons, 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 (Poitiers, 8 avril 2025), M. [G] a mis à la disposition de M. [A] des parcelles dont il est propriétaire, et M. [A] a mis à la disposition de M. [G] les siennes.

baux ruraux

2. Ils ont, le 12 mai 2011, signé deux « attestation[s] de bail verbal », par lesquelles chacun d'eux, en qualité de « bailleur », a attesté avoir « mis [ses terres] à bail » à l'autre en qualité de « preneur » pour une durée de neuf ans.

3. Le 30 mars 2021, M. [A] a notifié à M. [G] « sa décision de mettre fin à l'échange de jouissance réalisé entre eux » et l'a mis en demeure de libérer ses parcelles sous un délai de quinze jours.

4. Le 15 avril 2021, M. [G] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux en reconnaissance d'un bail rural ayant pris effet au 12 mai 2011 et reconduit par période de neuf ans, et fixation du montant du fermage.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. M. [A] fait grief à l'arrêt de dire que M. [G] dispose d'un bail à ferme verbal sur les parcelles lui appartenant, alors « que le bail est un contrat par lequel l'une des parties - le bailleur - s'oblige à faire jouir l'autre - le preneur - d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ; qu'il s'ensuit que si le prix

peut être payé en nature, il ne saurait consister en l'obligation pour le "preneur" de faire jouir le "bailleur" d'une chose pendant un certain temps ; qu'en l'espèce, en retenant, pour considérer que M. [G] est titulaire d'un bail que lui aurait consenti M. [A] sur les parcelles dont il est propriétaire, que l'article L. 411-1, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime ne donnant aucune indication sur le montant ou la nature de la contrepartie à la mise à disposition de l'immeuble à usage agricole en cause permettant de dire qu'il y a paiement d'un loyer, dès lors qu'il n'est pas prétendu que les parcelles seraient d'inégale valeur, il y a lieu de considérer que la mise à disposition par chacune des parties est la contrepartie onéreuse du bail consenti par elles, la cour d'appel a violé l'article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime ensemble l'article 1709 du code civil, ensemble l'article 12 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 411-1, alinéa 1er, du code rural et de la pêche maritime :

6. Aux termes de ce texte, toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue de l'exploiter pour y exercer une activité agricole définie à l'article L. 311-1 est régie par les dispositions du présent titre, sous les réserves énumérées à l'article L. 411-2. Cette disposition est d'ordre public.

7. La contrepartie onéreuse exigée par ce texte ne peut résulter de la mise à disposition de parcelles réciproquement consentie par leurs propriétaires.

Dès lors, lorsqu'un propriétaire concède la jouissance de son fonds agricole à un autre, qui, en contrepartie, lui concède la jouissance du sien, ils ne sont pas réciproquement bailleur et preneur l'un de l'autre.

8. Pour dire que M. [G] bénéficie d'un bail rural sur les parcelles de M. [A], l'arrêt retient que, dès lors qu'il n'est pas prétendu que les parcelles seraient d'une inégale valeur, la mise à disposition par chacune des parties est la contrepartie onéreuse du bail consenti par elles.

9. En statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

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 rejette l'exception d'irrecevabilité et déclare M. [G] recevable en ses demandes, l'arrêt rendu le 8 avril 2025, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ;

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 Bordeaux ;

Condamne M. [G] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par M. [G] et le condamne à payer à M. [A] la somme 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 deux juillet 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.