Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 janvier 2026, n° 24-20.852

Cour de cassation | troisième chambre civile | 29 janvier 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 groupement agricole d exploitation en commun

#2 parcelles

#3 baux ruraux

#4 baux ruraux

Chronologie de l’affaire

Cour d'appel - Riom
1ère Chambre
23/07/2024
N° 23/00244

Cour de cassation
Troisième chambre civile
29/01/2026
N° 24-20.852

Entête

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

_____

Arrêt du 29 janvier 2026

Cassation

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 76 FS-B

Pourvoi n° M 24-20.852

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

#1 groupement agricole d exploitation en commun

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JANVIER 2026

1°/ le groupement agricole d'exploitation en commun [N], dont le siège est [Adresse 1],

2°/ M. [X] [N], domicilié [Adresse 3],

ont formé le pourvoi n° M 24-20.852 contre l'arrêt rendu le 23 juillet 2024 par la cour d'appel de Riom (1re chambre civile), dans le litige les opposant à Mme [J] [W], épouse [D], domiciliée [Adresse 2], 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 M. Bosse-Platière, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau, Uzan-Sarano et Goulet, avocat du groupement agricole d'exploitation en commun [N] et de M. [N], de la SCP Ohl et Vexliard, avocat de Mme [W], et l'avis de Mme Morel-Coujard, avocate générale, après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présents Mme Teiller, présidente, M. Bosse-Platière, conseiller rapporteur, Mme Proust, conseillère doyenne, Mmes Grandjean, Grall, Pic, Oppelt, conseillers, Mme Aldigé, M. Baraké, Mmes Gallet, Davoine, MM. [B], 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

#2 parcelles

1. Selon l'arrêt attaqué (Riom, 23 juillet 2024), Mme [W] a recueilli dans la succession de sa mère, [P] [B], décédée le 26 septembre 2009, des droits indivis sur diverses parcelles agricoles et est devenue seule propriétaire desdites

parcelles à la suite de la donation le 29 juillet 2014, par son oncle [I] [B], des droits indivis qu'il détenait lui-même sur ces parcelles.

#3 baux ruraux

2. Considérant que ces parcelles étaient exploitées sans droit ni titre par M. [N] et le groupement agricole d'exploitation en commun [N] (le GAEC [N]), Mme [W] a saisi un tribunal paritaire des baux ruraux aux fins d'obtenir leur expulsion.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

3. M. [N] et le GAEC [N] font grief à l'arrêt d'ordonner leur expulsion des parcelles propriétés de Mme [W], alors « que si le bailleur aliène la chose louée, le nouveau propriétaire qui avait connaissance du bail ne peut expulser le fermier ; qu'il s'ensuit que lorsqu'un indivisaire, après avoir conclu seul des baux ruraux sur des biens indivis, fait donation à son coïndivisaire de ses droits, celui-ci est tenu de respecter le bail passé par son auteur ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté d'une part, que [I] [B] avait conclu des baux ruraux avec M. [N] sur les parcelles litigieuses et d'autre part, que Mme [D] en était devenue pleine propriétaire à la suite d'une donation par [I] [B] de ses droits indivis ; qu'en retenant, pour ordonner l'expulsion de M. [N] et du GAEC [N] des parcelles litigieuses, qu'en application de l'article 815-3 du code civil, les baux sont inopposables à Mme [D], ni sa mère, [P] [B], avant son décès, ni elle-même n'ayant donné leur accord pour leur conclusion, la cour d'appel a violé par fausse application l'article 815-3 du code civil et par refus d'application l'article 1743 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1743, alinéa 1er, du code civil :

4. En application de ce texte, le bail d'une chose louée est opposable à l'acquéreur de la chose s'il en a connaissance avant son acquisition.

5. Il s'en déduit que lorsqu'un indivisaire, après avoir consenti seul un bail rural sur des biens indivis, donne ses droits indivis sur ces biens à son coïndivisaire qui accepte la donation, le bail rural est opposable à ce coïndivisaire si celui-ci avait connaissance, au plus tard au jour de la donation, de l'existence de ce bail.

#4 baux ruraux

6. Pour ordonner l'expulsion de M. [N] et du GAEC [N], l'arrêt retient que M. [N] se prévaut de baux consentis par [I] [B], mais que ces baux sont inopposables à Mme [W] puisque, d'une part, comme aucun partage n'est intervenu entre [I] [B] et [P] [B] avant son décès le 26 septembre 2009, le bail rural consenti par [I] [B] en 1997 en violation de l'article 815-3 du code civil, inopposable à [P] [B], n'est pas opposable à Mme [W], qui a hérité des droits indivis de sa mère, que, d'autre part, à partir du 26 septembre 2009 et jusqu'au 29 juillet 2014, [I] [B] se trouvait en indivision avec Mme [W] sur les parcelles litigieuses, de sorte qu'il ne pouvait consentir un bail rural sans l'accord de celle-ci.

7. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si Mme [W] avait eu connaissance, au plus tard au jour de la donation qu'elle avait reçue, de l'existence de baux ruraux verbaux consentis par [I] [B] au profit de M. [N] antérieurement à la donation, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 juillet 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Riom ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Montpellier ;

Condamne Mme [W] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par Mme [W] et la condamne à payer à M. [N] et au groupement agricole d'exploitation en commun [N] 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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-neuf janvier 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.