

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

Bail

Droit rural

Environnement | Vente

## BAIL

### Refus d'étendre la présomption de responsabilité du preneur à bail en cas d'incendie à la convention d'occupation à titre gratuit

*La Cour de cassation refuse d'étendre la présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie, de l'article 1733 du code civil, aux acquéreurs autorisés à occuper gratuitement le bien dans l'attente de la vente définitive.*

Après la signature du compromis de vente de l'achat d'une maison, les vendeurs avaient autorisé les acquéreurs à occuper les lieux à titre gratuit dans l'attente de l'acte authentique. Quelques jours plus tard, un incendie a détruit le bien. Les acquéreurs ont renoncé à la vente. Les vendeurs ont alors recherché la responsabilité des occupants et de leur assureur pour obtenir le coût de remise en état de la maison.

La Cour de cassation a approuvé la cour d'appel qui a jugé que l'occupation litigieuse était gratuite et ne comportait aucune contrepartie, de sorte qu'elle ne relevait pas du bail. Les acquéreurs ne pouvaient donc être soumis à la présomption de responsabilité de l'article 1733 du code civil, ce texte excluant de son champ d'application les conventions d'occupation à titre gratuit.

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



● Civ. 3<sup>e</sup>,  
29 janv. 2026,  
n° 23-18.152

## DROIT RURAL

### La cession du bail au descendant retarde l'insertion de la clause de reprise sexennale

*La clause de reprise sexennale ne peut être imposée qu'au cours d'un bail renouvelé, jamais pendant un premier bail. En cas de cession du bail à un descendant moins de six ans avant son terme, cette clause ne pourra être insérée, au plus tôt, qu'au deuxième bail renouvelé suivant la cession.*

Un bail rural a été consenti en 1974 et renouvelé pour la dernière fois à compter du 1er septembre 2019. En décembre 2022, les bailleurs ont saisi le tribunal pour faire insérer dans ce bail renouvelé une clause de reprise sexennale. Entre-temps, la preneuse a cédé son bail à son fils en février 2023.

Les bailleurs se pourvoient en cassation. Ils soutenaient que leur demande restait possible à tout moment pendant le bail renouvelé, même après une cession, aucun délai légal ne limitant selon eux cette faculté. À l'inverse, les preneurs faisaient valoir que le fils cessionnaire devait être regardé comme bénéficiant d'un premier bail, faute de cession intervenue plus de six ans avant l'expiration du bail en cours.

La Cour de cassation approuve cette seconde thèse pour rejeter le pourvoi. Elle rappelle que la clause de reprise sexennale ne peut être introduite, sauf accord du preneur, qu'au cours d'un bail renouvelé et non d'un premier bail. Elle en déduit que, lorsque la cession à un descendant intervient moins de six ans avant le terme du bail, l'insertion de la clause ne peut avoir lieu qu'au deuxième renouvellement suivant cette cession.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
12 févr. 2026,  
n° 24-22.148

*Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.*



## ●●● ENVIRONNEMENT | VENTE

### Vente immobilière : l'état des risques doit être mis à jour entre la promesse et l'acte définitif

*Lorsque, entre la promesse de vente et l'acte authentique, un plan de prévention des risques d'inondation prescrit est approuvé, l'état des risques doit être actualisé. À défaut, l'acquéreur peut demander la résolution de la vente ou une diminution du prix.*

Des acquéreurs avaient acheté en 2012 un terrain à bâtir après une promesse synallagmatique signée en 2011. À cette date, l'état des risques annexé mentionnait déjà l'existence d'un plan de prévention des risques d'inondation prescrit. Avant la signature de l'acte authentique, ce plan a été approuvé par arrêté préfectoral. Quelques années plus tard, souhaitant construire une maison, les acquéreurs se sont vus refuser le projet par la commune, leur terrain étant situé en zone inondable à très fort aléa.

Les juges du fond ont jugé que les acquéreurs avaient déjà été informés du risque d'inondation lors de la promesse ; un nouvel état des risques n'aurait rien changé. Les acquéreurs soutenaient, au contraire, que l'approbation du plan entre les deux actes avait modifié la situation juridique du bien et imposait une mise à jour de l'information fournie. Ils se pourvoient en cassation.

Pour casser l'arrêt, la Haute cour juge que l'approbation du plan de prévention des risques intervenue entre la promesse et l'acte authentique de vente doit être annexée à l'acte de vente. Son défaut entraîne la résolution de la vente.

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
19 févr. 2026,  
n° 24-10.524

Auteur : Éditions Lefebvre Dalloz – Tous droits réservés.



#### Conditions d'utilisation :

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions Lefebvre Dalloz sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques.

Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéficiaire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.