

À quel moment peut-on insérer une clause de reprise sexennale dans un bail rural ?



© 2025 Les Echos Publishing

Insérée dans un bail rural, soit initialement soit, plus généralement, dans le bail renouvelé, une clause de reprise sexennale permet au bailleur de reprendre le fonds loué à la fin de la 6^e année qui suit le renouvellement du bail ou passée une période de 9 ans en cas de bail à long terme (donc au bout de 15 ans de location), et ce au profit de son conjoint (ou de son partenaire de Pacs) ou de l'un de ses descendants (mais pas du bailleur lui-même). Grâce à cette clause, le bailleur gagne donc 3 ans pour pouvoir exercer son droit de reprise. Mais dans ce cas, il devra délivrer congé au locataire 2 ans (et non pas 18 mois) au moins avant l'échéance.

À noter : le locataire ne peut pas s'opposer à l'insertion d'une telle clause dans le bail.

À tout moment après le renouvellement du bail

À ce titre, les juges ont récemment précisé que le bailleur peut demander l'insertion d'une clause de reprise sexennale à tout moment après le renouvellement du bail, et pas

nécessairement à une date proche de celui-ci.

Dans cette affaire, un bailleur avait demandé en justice (même si, en principe, il pouvait l'imposer puisque le locataire ne peut pas refuser) l'insertion d'une clause de reprise sexennale près de 4 ans après le renouvellement du bail. Le locataire s'y était opposé, faisant valoir que la demande d'insertion d'une telle clause devait être formée à un moment proche du renouvellement. La loi (l'article L 411-6 du Code rural) prévoit d'ailleurs que l'insertion doit être demandée « au moment du renouvellement ».

Mais cet argument n'a pas trouvé grâce aux yeux des juges, lesquels ont donné gain de cause au bailleur.

[Cassation civile 3e, 10 avril 2025, n° 23-23382](#)

© 2025 Les Echos Publishing