

Un bail rural consenti par un seul des époux est-il toujours nul ?



© 2025 Les Echos Publishing

Des époux ne peuvent, l'un sans l'autre, consentir un bail rural sur des biens qui leur appartiennent en commun. Si tel est le cas, l'époux qui n'a pas donné son consentement à la conclusion du bail peut en demander l'annulation, à moins qu'il n'ait ratifié l'acte par la suite. Toutefois, le bail peut échapper à la nullité lorsque l'époux qui l'a consenti fait valoir qu'il a agi ainsi en tant que gérant d'affaires pour son conjoint. En effet, les juges ont admis à plusieurs reprises, et encore récemment, que la gestion d'affaires peut valablement être invoquée pour valider un bail rural qui n'a été conclu que par un seul des époux bien que le consentement des deux soit normalement requis.

Précision : en droit, on parle de « gestion d'affaires » lorsqu'une personne accomplit un acte dans l'intérêt d'une autre personne alors même qu'elle n'y est pas obligée, sans avoir reçu mandat pour le faire.

Dans cette affaire, les juges ont précisé également que la gestion d'affaires peut être invoquée par celui des époux qui a consenti seul le bail rural, peu important que l'autre soit ou non hors d'état de manifester sa volonté.

Mais attention, les juges ont rappelé aussi que pour que la

gestion d'affaires puisse être retenue et donc puisse venir sauver le bail rural de la nullité, il faut que cet acte ait été utile.

Conclusion : il est possible de recourir à la gestion d'affaires pour valider un bail rural qui a été conclu par l'un des époux sans le consentement de l'autre et qui n'a pas été ratifié par ce dernier à condition que ce bail ait été utile.

[Cassation civile 3e, 18 septembre 2025, n° 23-15971](#)

© 2025 Les Echos Publishing