

# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

Bail  
Bail  
Droit rural

## BAIL

### Requalification d'un congé comportant offre de renouvellement du bail commercial à des conditions différentes

*Un congé comportant une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail initial s'analyse en un congé comportant refus de renouvellement donnant lieu au paiement d'une indemnité d'éviction.*

Un bailleur a délivré un congé avec offre de renouvellement en modifiant la contenance des lieux loués ainsi que les obligations d'entretien des locataires. Ces derniers ont restitué le local commercial et assigné le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction.

La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel qui a jugé que même si les modifications des clauses du contrat de bail ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un congé avec offre de renouvellement, elle manifestait néanmoins une offre de régularisation d'un nouveau bail et ne pouvait donc pas s'analyser en un congé sans offre de renouvellement.

Les hauts magistrats jugent « qu'un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction ».

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



● Civ. 3<sup>e</sup>,  
11 janv. 2024,  
n° 22-20.872

## BAIL

### Préavis réduit d'un bien situé en zone tendue en matière de congé délivré par le locataire

*Il ressort d'un arrêt du 11 janvier dernier que le fait pour un locataire de mentionner l'adresse du bien dans son congé et de revendiquer le bénéfice d'un préavis réduit au visa des dispositions de la loi ALUR suffit à préciser et à justifier le motif invoqué de réduction du délai de préavis.*

En l'occurrence, un locataire a donné congé en indiquant bénéficiaire du délai de préavis réduit à un mois « conformément aux dispositions figurant dans la loi ALUR, article 1<sup>er</sup> du décret n° 2015-1284 du 13 octobre 2015 » et en raison de sa décision de quitter le logement pour un rapprochement professionnel.

Le bailleur a refusé d'appliquer le délai d'un mois au motif que le locataire ne justifiait pas dans sa lettre la cause légale de réduction du délai de son congé en invoquant la loi ALUR sans autre précision s'agissant notamment de la localisation de l'immeuble en zone tendue.

La haute cour a rejeté le pourvoi de ce dernier et confirmé l'application du délai réduit d'un mois.

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

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
11 janv. 2024,  
n° 22-19.891

## DROIT RURAL

### Cession du bail rural et opposabilité au bailleur

*La Cour de cassation juge que la cession du bail rural, même autorisée en justice, ne produit effet à l'égard du bailleur que s'il est partie à l'acte de cession, si l'acte lui est notifié ou s'il en prend acte.*

Dans cette affaire, les bailleurs ont délivré un congé au preneur qui a cédé le bail à son fils par un jugement assorti de l'exécution provisoire en date du 18 mai 2015. Le 30 novembre de la même année, les bailleurs ont néanmoins délivré un congé pour reprise au preneur. Ce dernier a saisi le tribunal

● Civ. 3<sup>e</sup>,  
11 janv. 2024,  
n° 22-15.661

- paritaire des baux ruraux en annulation de ce congé. L'acte de cession du bail est conclu le 11 avril 2018. Les juges du fond prononcent la nullité du congé au motif qu'il a été délivré au preneur initial et non à son fils. La cour d'appel confirme le jugement de première instance. La haute cour casse l'arrêt d'appel en rappelant qu'à la date de la délivrance du congé, aucune cession opposable aux bailleurs n'était intervenue.

*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.