



Les obstacles à l'exercice du droit de repentir

publié le **09/11/2014**, vu **3668 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'article L. 145-58 du Code de Commerce dispose que « le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet. Quelles sont les obstacles au droit de repentir?

Les obstacles à l'exercice du droit de repentir

L'article L. 145-58 du Code de Commerce dispose que « le propriétaire peut, jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle la décision est passée en force de chose jugée, se soustraire au paiement de l'indemnité, à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux dispositions réglementaires prises à cet effet.

Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation. »

Dès lors, un bailleur peut revenir sur sa décision de non renouvellement du bail afin d'échapper au paiement d'une indemnité d'éviction mais il existe deux conditions alternatives et indispensables à la validité de l'exercice du droit de repentir :

- La présence du locataire dans les lieux
- Le locataire n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble en vue de sa réinstallation

EN effet, le caractère alternatif des conditions a été relevé par la jurisprudence qui retient que « pour faire obstacle au droit de repentir, les conditions sont alternatives, en ce sens que le propriétaire ne peut plus exercer son droit de repentir si le locataire n'est plus dans les lieux ou s'il a déjà loué ou acheté d'autres locaux ». (CA Metz, 1re ch., 12 sept. 2013, n° 11/03760 et 13/00430, Sté La Trattoria c/ Sté Valenza :JurisData n° 2013-020615 ; Loyers et copr. 2013, comm. 309).

- **La présence du locataire dans les lieux**

Dans un arrêt du 10 Mars 2010, la Cour de Cassation a retenu que l'exercice par un bailleur de son droit de repentir est fautif dès lors que le preneur a engagé un processus irréversible de départ des lieux rendant impossible la continuation de l'exploitation du fonds dans les lieux (Cass. 3e civ., 10 mars 2010, n° 09-10.793, SCI Vendôme Tridor c/ Sté Galerie Enrico Navarra (pourvoi c/ CA Paris, 16e ch., sect. A, 29 oct. 2008) : JurisData n° 2010-001533).

Par conséquent, la prise de dispositions irréversibles par le preneur en vue de son départ équivaut à un départ et constitue un obstacle à l'exercice du droit de repentir du bailleur

En effet, avant, la jurisprudence retenait que le locataire était considéré comme étant encore dans les locaux dès lors qu'il n'avait pas intégralement déménagé et qu'il n'avait pas remis les clefs au bailleur (Cass. 3e civ., 15 févr. 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 280).

Ne faisaient pas obstacle à l'exercice du droit de repentir, des dispositions dans le but de l'organisation du départ (Cass. 3e civ. 27 nov. 2002 : Gaz. Pal. 2003, 1, 1784. – CA Paris, 17 déc. 2003 : Loyers et copr. 2004, comm. 90), et l'annonce du départ (CA Chambéry, 10 janv. 1995 : Administrer avr. 1996, p. 26).

Néanmoins, dans cet arrêt de 2010, la Cour de Cassation considère que même si le preneur n'a pas libéré entièrement les locaux ni restitué les clés au bailleur à la date de notification du droit de repentir, l'engagement d'un processus irréversible de départ des lieux rend impossible la continuation de l'exploitation du fonds.

Ainsi, la jurisprudence retient comme critère de validité du droit de repentir, la matérialité de la situation, l'état d'avancement et le degré de connaissance du bailleur des opérations de déménagement du preneur.

La jurisprudence a apporté une nuance à ce principe en retenant que la présence du locataire dans les lieux et l'absence de restitution des clés à la date de notification du droit de repentir, le droit de repentir a été considéré comme tardif et nul dans la mesure où des actions avaient été entreprises par le preneur qui avait transféré son siège social, obtenu une autorisation de liquidation de son stock, pris un rendez-vous pour la remise des clefs, résilier des abonnements (eau, gaz).

- **Le locataire n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble en vue de sa réinstallation**

Dans un arrêt de 2014, la Cour d'appel de Paris est venue considérer que le droit de repentir doit être annulé si le preneur a pris des mesures irréversibles en vue de son déménagement rendant impossible la continuation de son exploitation dans les lieux. (CA Paris, pôle 5, 3e ch., 15 janv. 2014, n° 12/00549, Sté SCI c/ SAS Kodak (appel c/ TGI Paris, 13 déc. 2011) : JurisData n° 2014-000428).

En effet, même le preneur se trouvait toujours dans les lieux à la date de l'exercice du droit de repentir, il estimait avoir pris toutes les dispositions pour libérer les lieux à la date d'effet du congé.

Les juges ont procédé à un examen détaillé des pièces dans le but de montrer l'intention de quitter les lieux en écrivant au bailleur pour l'informer qu'elle avait pris un certain nombre de dispositions pratiques pour libérer les locaux à travers un transfert progressif et irréversible de l'activité, l'information de l'ensemble de sa clientèle professionnelle, l'affectation des personnels dédiés et la mise en place de procédures internes.

Ainsi le preneur avait pris des mesures irréversibles en vue de son déménagement, rendant impossible la continuation de son exploitation dans les lieux.

Par conséquent, l'exercice au droit de repentir par le bailleur est alors inutile dès lors que le preneur a informé la bailleur de son intention de libérer les locaux.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67