



le droit de repentir et le renouvellement du bail

publié le **23/02/2013**, vu **4102 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans un de mes articles, il était indiqué que le bailleur avait toujours le droit de rétracter son refus de renouvellement et d'offrir un nouveau bail tant que le locataire ne s'est pas réinstallé. Certains propriétaires veulent éviter le paiement de l'indemnité d'éviction et accepte définitivement de renouveler le bail commercial du locataire. Cet article précise ce qu'il faut entendre par "le locataire est encore dans les lieux". Certains locataires envisagent rapidement le déménagement pour pouvoir obtenir le paiement de l'indemnité fixée par le Tribunal. Cette situation est parfois conflictuelle, le bailleur considérant que le locataire est toujours dans les lieux.

Pour permettre au bailleur d'exercer son droit de repentir, encore, faut -il que le locataire soit encore dans les lieux.

En clair, cela signifie qu'il doit avoir refusé de déferer au congé et qu'il poursuive son exploitation dans les lieux, objet du bail.

En effet, la rétractation du bailleur entraîne automatiquement la prise d'effet d'un nouveau bail dont les conditions resteront éventuellement à débattre.

Si le locataire quitte le local litigieux et se réinstalle ailleurs, un nouveau bail n'aura plus d'intérêt évident.

La loi a posé des conditions à l'exercice du repentir du bailleur:

- la maintien du locataire dans les lieux et le fait qu'il n'ait pas retrouvé un autre local.

L'article L. 145-58 du Code de commerce précise que le repentir ne peut être exercé que si le locataire est encore dans les lieux « et » n'a pas déjà retrouvé un autre local .

La Cour de Cassation a jugé à plusieurs reprises qu'il s'agissait de conditions alternatives et qu'il suffisait que le locataire ait quitté ou loué un autre local pour que le droit de repentir soit bloqué.

Bien évidemment, le locataire ne devra pas avoir quitter brutalement les locaux dans le but évident de faire échec au droit de repentir, un départ intempestif pouvant être jugé abusif.

Le preneur n'est fondé à contester les conditions d'exercice du droit de repentir qu'autant qu'il puisse être établi que son départ des lieux est la conséquence du congé et n'a pas été dicté par des conséquences étrangères à celui-ci et pour autant qu'il soit établi qu'il n'occupait plus les lieux lors de la notification du repentir (CA Paris, 15 mars 2006,).

e 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>

Le locataire qui envisage de quitter les lieux devra prendre quelques précautions tel que:

- avoir vidé entièrement les locaux de tous meubles et objets,
- avoir restitué les clés au bailleur,
- faire savoir par acte d'huissier son départ des lieux,
- le déménagement devra avoir été total,
- une libération intégrale du local.

Il convient également d'envisager le cas où le locataire est dans les lieux mais a déjà acheté ou reloué un autre local.

Là encore, le preneur devra être prudent.

La jurisprudence considère que les locaux qui ont été loués, ou achetés, alors que le locataire avait déjà prévu une extension ou un déménagement avant le congé, ne répondent pas aux exigences du texte, et le repentir peut être exercé dans ce cas.

Il a été jugé que l'achat d'un nouveau fonds en vue d'une diversification et non en vue d'une réinstallation ne bloque pas le repentir du bailleur .

Pour faire échec au repentir, la réinstallation doit être consécutive à l'éviction.

Le preneur devra prendre les précautions pour éviter que sa réinstallation soit considérée comme une circonstance de nature à neutraliser la volonté du bailleur de se rétracter.

Pour éviter le risque de fraude, la jurisprudence exige soit que l'acte ait date certaine avant la date du repentir .

Pour être opposable au bailleur, l'achat ou la location doit avoir date certaine antérieure à la notification du repentir, soit que le bailleur en ait la connaissance avant cette date .

Précisions que la loi n'impose à aucun moment que le locataire fasse une quelconque dénonciation au bailleur des dispositions qu'il aura prises en vue de sa réinstallation, tous les modes de preuve de la bonne foi seront donc acceptés.

La réinstallation du preneur peut être conflictuelle et le priver de son indemnité d'éviction.

Il est donc recommandé de se faire assister.

e 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>