

Nullité du droit de repentir

samedi 19 octobre 2013, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 19 octobre 2013).

Pour faire obstacle au droit de repentir prévu par C. com., art. L. 145-58 , les conditions sont alternatives, en ce sens que le bailleur 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.

Ainsi un repentir est de nul effet lorsque le locataire a pris des dispositions irréversibles pour déménager ; ce processus irréversible de départ doit être engagé, rendant impossible la continuation de l'exploitation.

En l'espèce, la société locataire était encore dans les lieux loués lorsque le bailleur a exercé son droit de repentir.

Par ailleurs, elle n'avait pas acquis d'autres locaux pour se réinstaller.

La conclusion d'un bail portant sur d'autres locaux a été réalisée par une société qui, certes, a un associé commun avec la société locataire, mais qui est une personne morale distincte de cette dernière.

Le droit de repentir a donc été exercé régulièrement par le bailleur, de sorte que la locataire doit être déboutée de sa demande d'indemnité d'éviction.

Cour d'appel de Metz, Chambre 1, 12 Septembre 2013, n° 11/03760, 13/00430