

La nullité du droit de repentir

samedi 18 octobre 2014, par Gabriel Neu-Janicki

Le droit de repentir ne peut pas être annulé (1) si les frais de l'instance ne sont pas payés par le bailleur, (2) si le processus de fermeture de l'activité n'a pas encore été mis en œuvre à la date de l'exercice du droit de repentir par le bailleur, (3) si la preuve de pratique de concurrence déloyale n'est pas rapportée.

Par cette décision, la Cour de cassation répond à trois questions sur le droit de repentir :

- d'une part, que les remboursements des frais de l'instance (obligatoire lorsque le droit de repentir est exercé) n'est pas une condition de validité du droit de repentir, mais une conséquence ne pouvant entraîner la nullité du droit de repentir en cas de non paiement.

- d'autre part, que le fait d'avoir entamé le processus de départ juste après le droit de repentir ne permet pas au preneur de faire obstacle à l'exercice de ce droit par le bailleur ;

- enfin, que la nullité du droit de repentir ne pouvait être en courue en l'absence de preuve de l'existence de pratique concurrentielle déloyale car le gérant du bailleur exerçait à proximité la même activité que le preneur.

En l'espèce, une société civile immobilière ayant donné à bail un local commercial à destination de vente de confiseries, la société preneuse a sollicité le renouvellement de son bail. La bailleuse lui ayant notifié son refus de renouvellement et offert de payer une indemnité d'éviction.

Par suite, la société preneuse a assigné la bailleuse en fixation de cette indemnité. Après la fixation l'indemnité d'éviction par le tribunal, la bailleuse a exercé son droit de repentir et offert de renouveler le bail aux clauses et conditions du bail antérieur moyennant un nouveau loyer.

Invoquant l'abus dans la mise en œuvre du droit de repentir et la concurrence déloyale du gérant de la SCI, la société preneuse a assigné la SCI et son gérant en annulation du repentir et condamnation au paiement de dommages-intérêts.

C'est en vain que la société preneuse fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande en nullité de l'exercice du droit de repentir pour défaut de paiement des frais de l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction.

En effet, le paiement des frais de l'instance en fixation de l'indemnité d'éviction est une conséquence de l'exercice du droit de repentir et non une condition de sa validité. Ainsi, la nullité de l'exercice du droit de repentir par la bailleuse n'était pas encourue.

Par ailleurs, le licenciement économique des salariés n'étant pas intervenu à la date de l'exercice du droit de repentir, et la locataire n'établissant ni avoir liquidé son stock ni signé un nouveau bail en vue de sa réinstallation ni acheté un immeuble à cette fin, la cour d'appel a pu en déduire que la société preneuse n'avait pas engagé un processus irréversible de départ des lieux de nature à faire obstacle à l'exercice du droit de repentir par la bailleuse.

Enfin s'il était constant que le gérant de la SCI exerçait une activité concurrente dans la même galerie commerciale, à proximité du siège de la société preneuse, la liberté du commerce autorisait quiconque à créer une activité commerciale concurrente identique à celle existant sur un même site et que les méthodes utilisées ne constituaient que des mesures de publicité habituellement pratiquées lors de l'ouverture d'une nouvelle enseigne, la cour d'appel a pu en déduire que la société preneuse n'apportait la preuve d'aucune pratique concurrentielle déloyale.

Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 1er Octobre 2014 n° 13-17114