Qu'est-ce que le droit de repentir ?

Le droit de repentir est le droit pour le bailleur de proposer le renouvellement après l'avoir refusé.

Il permet à un bailleur qui aurait refusé le renouvellement d'échapper au paiement de l'indemnité d'éviction si son montant est trop élevé.

Ce droit peut être exercé après tout type de congé avec refus de renouvellement (avec ou sans indemnité d'éviction, congé triennal du bailleur).

Ce droit ne doit pas être confondu avec le droit d'option qui est le droit pour le bailleur de refuser le renouvellement après l'avoir offert.

Quelles sont les conditions de forme ?

Il n'existe aucune condition de forme.

Le droit de repentir peut être exercé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. IL est toutefois vivement conseillé de l'exercer par acte extrajudiciaire.

Le droit de repentir doit être exprimé de manière expresse, non équivoque et non conditionnelle.

Le seul fait pour le bailleur de délivrer des quittances de loyer ou de proposer la conclusion d'un nouveau bail, après avoir refusé le renouvellement du bail, ne peut être considéré comme une expression non équivoque du droit de repentir.

Quelles sont les conditions de fond pour exercer le droit de repentir ?

Selon l'article L. 145-58 du Code de commerce, le bailleur peut exercer son droit de

repentir sous deux conditions alternatives :

– que le locataire n'ait pas encore quitter les locaux ;

– qu'il n'ait pas encore loué ou acheté un autre local pour se réinstaller.

La jurisprudence a considéré que même si les locaux n'avaient pas encore été matériellement restitués, la prise de dispositions irréversibles (licenciement économique des salariés, liquidation du stock etc) par le locataire en vue de de son départ équivaut à un départ et empêche le bailleur d'exercer son droit de repentir.

Le départ du locataire pour une raison étrangère au congé ne remet pas en cause le droit de repentir du bailleur.

Quels sont les délais pour exercer le droit de repentir ?

Le bailleur peut exercer son droit de repentir jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle la décision statuant sur le montant de l'indemnité d'éviction est passée en force de chose jugée, c'est-à-dire lorsqu'elle n'est plus susceptible de recours suspensif.

Le bailleur peut donc exercer son droit jusqu'à 15 jours après l'expiration du délai pour faire appel.

Le pourvoi en cassation n'est pas un recours suspensif, de sorte que le bailleur devra exercer son droit de repentir dans les 15 jours du prononcé de l'arrêt.

Le bailleur peut exercer son droit de repentir à tout moment avant ou pendant la procédure judiciaire.

Quelles sont les conséquences de l'exercice du droit de repentir ?

5.1 Le renouvellement du bail :

- Date du renouvellement

L'exercice du droit de repentir entraine le renouvellement du bail dont la date d'effet correspondra à la date du repentir.

- Loyer

Il conviendra de fixer le loyer du bail renouvelé sans pouvoir tenir compte de la période entre la fin du bail et la date de repentir qui ne peut être considérée comme une tacite prolongation. Ainsi, un repentir exercé plus que 12 ans après la date d'effet du bail ne constitue pas un motif de déplafonnement.

En revanche, s'il existe d'autres motifs de déplafonnement, le bailleur peut s'en prévaloir et la valeur locative sera évaluée au jour du repentir.

A défaut de motifs de déplafonnement, le montant du loyer plafonné s'évalue en calculant la variation de l'indice au cours de la période courant à compter de la date d'effet du bail et la date du repentir.

5.2 Le paiement d'une indemnité d'occupation

Pendant la période intermédiaire entre la fin du bail et la date du repentir, le locataire est redevable d'une indemnité d'occupation.

Cette indemnité est fixée à la valeur locative en application de l'article L.145-28 du Code de commerce et le juge peut appliquer un abattement de précarité.

5.3 Le caractère irrévocable et les frais de procédure

L'exercice du droit de repentir est irrévocable, de sorte qu'il ne pourra changer une nouvelle fois d'avis s'il découvre un motif de dénégation ou si le loyer du bail renouvelé lui semble trop faible.

Par ailleurs, l'exercice du droit de repentir implique la prise en charge par le bailleur des frais de procédure (dépens, frais d'expertise antérieurs et éventuellement les frais d'avocat du preneur.

Recommandations du cabinet BJA :

Généralement, le droit de repentir va être exercé par le bailleur qui estime que le montant de l'indemnité d'éviction à régler au preneur du fait du refus de renouvellement est trop élevé. Toutefois, compte tenu de la possibilité du preneur de faire échec au droit de repentir, il est vivement conseillé, avant de faire délivrer un congé avec refus de renouvellement, de faire évaluer le montant de l'indemnité d'éviction.