

**Cour de cassation - Chambre civile 3**  
**11 décembre 2013**

« Vu l'article L. 145-57 du Code de commerce ;

*Attendu que dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive, les parties dressent un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, à moins que le locataire renonce au renouvellement ou que le bailleur refuse celui-ci, à charge de celle des parties qui a manifesté son désaccord de supporter tous les frais ;*

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 septembre 2012), que la SCI Saint-Maur Amboise, propriétaire d'un local donné à bail à Mme X. aux droits de laquelle se trouve M. Y., a délivré à celle-ci, le 29 mars 2001, congé avec offre de renouvellement moyennant un nouveau loyer ; que le loyer a été fixé par jugement du 17 mai 2010, signifié le 2 juillet 2010 ; qu'après avoir interjeté appel, la bailleuse a notifié son droit d'option au preneur ;*

*Attendu que pour déclarer irrecevable comme prématurée la notification du droit d'option de la bailleuse, l'arrêt retient qu'une décision définitive étant celle qui dessaisit le juge et a autorité de chose jugée au sens de l'article 480 du Code de procédure civile, la signification de la décision définitive prévue à l'article L. 145-57 du Code de commerce, qui fait courir le délai d'un mois pendant lequel les parties peuvent soit faire appel soit exercer leur droit d'option, doit s'entendre de la signification de la décision des premiers juges qui fixe les conditions du nouveau bail et que la voie de l'appel ne pouvait ouvrir un nouveau délai d'option qu'à compter de la signification de l'arrêt, lui-même considéré comme définitif ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que le droit d'option peut s'exercer à tout moment au cours de l'instance en fixation de loyer et en dernier lieu dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision devenue définitive, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;*

*Par ces motifs :*

*Casse et annule »*

**COMMENTAIRE**

La solution suivante a vocation à être largement publiée puisqu'elle figurera au Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, au Bulletin d'information de la Cour de cassation et sera diffusée sur le site Internet de la Cour de cassation.

Elle vient préciser les conditions d'application de l'article L.145-57 du Code de commerce qui prévoit la faculté d'user du droit d'option appartenant aux parties dans le cadre d'un litige concernant la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé.

Ce droit d'option permet au locataire de renoncer à son droit au renouvellement et au bailleur de refuser le renouvellement à condition de payer l'indemnité d'éviction.

Alors que le texte précité permet aux parties d'exercer ce droit d'option pendant le cours de l'instance et au plus tard dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision de justice devenue définitive, la Cour d'appel de PARIS a considéré que ce droit d'option ne pouvait pas s'exercer en cours d'instance mais uniquement dans le délai d'un mois qui suit la signification de

la décision de justice devenue définitive venant ainsi restreindre considérablement la liberté des parties.

La Cour de cassation n'entérine pas cette interprétation et considère que le droit d'option peut donc être mis en œuvre avant tout instance, en cours d'instance et au plus tard dans le délai d'un mois après la signification de la décision devenue définitive.

**Cour d'Appel de PARIS – 3<sup>ème</sup> Chambre**  
**15 janvier 2014**

«

*Suivant acte sous seing privé du 29 mars 1990, M. Joyet, aux droits de qui est venue, après acquisitions successives, la société [...], a donné en location à la société Kodak Pathé des locaux, à destination de vente de produits photographiques et cinématographiques et services correspondants, situés [...].*

*Par acte du 16 juin 2008, la société [...] a fait délivrer à la société Kodak Pathé un congé pour le 30 juin 2010 avec refus de renouvellement et offre de paiement d'une indemnité d'éviction.*

*Par acte du 30 mars 2010, la société [...] a fait assigner la société Kodak Pathé aux fins de voir désigner un expert, devant le tribunal de grande instance de Paris.*

*Par acte du 10 et 11 juin 2010, la société [...] a exercé son droit de repentir. Par conclusions du 8 septembre 2010, la société Kodak Pathé a invoqué le caractère tardif et fautif de l'exercice du [...]*

*Cela exposé,*

*[...]*

*Considérant que la société Kodak Pathé soutient qu'elle avait pris toutes les dispositions pour libérer les lieux à la date d'effet du congé, par une information en amont auprès de la clientèle, par « mailing » dès le 3 juin et campagne publicitaire réalisée en avril, par l'affectation de locaux ayant impliqué des dispositions particulières et l'autorisation du bailleur, depuis le 21 décembre 2009, s'agissant notamment de locaux situés dans un immeuble dont la vocation n'était pas de recevoir de la clientèle, par la réaffectation des personnels et la saisine préalable du comité d'établissement en mai 2010, par une coordination des actions permettant d'assurer la permanence d'exploitation et le recours à un partenaire extérieur pour une partie de l'activité, par l'organisation du déménagement dès juillet 2009 ; que le processus largement engagé rendait impossible la continuation de l'exploitation du fonds dans les locaux ;*

*Considérant que c'est après un examen détaillé des pièces produites qui, contrairement à ce qu'affirme la société [...], sont antérieures à l'exercice du droit de repentir, que les premiers juges ont pertinemment conclu qu'à la date du repentir, si la société Kodak Pathé se trouvait encore dans les lieux, elle avait pris néanmoins toutes les dispositions nécessaires pour trouver un autre immeuble destiné à sa réinstallation ; qu'en effet, antérieurement à l'exercice du droit de repentir, soit le 4 juin 2010, la société Kodak Pathé écrivait à la société [...] qu'elle avait pris un certain nombre de dispositions pratiques pour libérer les lieux, soit un transfert progressif et irréversible de l'activité, l'information de l'ensemble de la clientèle professionnelle, l'affectation des personnels dédiés, la mise*

*en place de procédures internes, l'affectation spécifique de locaux, et qu'un rendez-vous pouvait être pris pour la remise des clés le 1er ou le 2 juillet ; que le 27 mai 2010, le comité d'établissement Villiot faisait le point sur le déménagement du comptoir Kodak ciné ; qu'un devis établi le 11 mars 2010 concernait la campagne de communication sur le déménagement du comptoir Kodak ; que dès le 21 décembre 2009, la maison-mère avait indiqué, par courrier, avoir consulté le gestionnaire de l'immeuble pour l'approbation du transfert de la société Kodak Pathé dans ses locaux ; que, par ces éléments, la société Kodak Pathé apporte la preuve de la connaissance par le bailleur de la réalité des dispositions prises par elle pour se réinstaller avant l'exercice du droit de repentir ; que c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que la société Kodak Pathé avait pris des mesures irréversibles en vue de son déménagement, rendant impossible la continuation de son exploitation dans les lieux, qu'ils ont relevé que la société [...] avait donné congé près de deux ans avant l'exercice du repentir, qu'elle avait engagé elle-même la procédure aux fins de détermination de l'indemnité d'éviction et exercé son droit de repentir dans les derniers jours précédant l'échéance du bail et qu'ils ont, en conséquence, annulé l'exercice du droit de repentir exercé par la société [...] et l'ont déboutée de ses autres demandes ;*

*Considérant que la société Kodak Pathé demande de sanctionner les manoeuvres de la bailleuse pour tenter d'échapper à ses obligations, en la condamnant au paiement de dommages et intérêts ; que, toutefois, elle n'établit pas le préjudice que lui auraient causé de telles manoeuvres susceptible de lui valoir l'allocation de dommages et intérêts ;*

*Par ces motifs*

*Confirme le jugement, (...) »*

## **COMMENTAIRE**

Cet arrêt confirmatif de la Cour d'appel de PARIS statue sur le droit de repentir du bailleur et précise les conditions dans lesquelles il peut s'exercer.

Le droit de repentir est prévu par l'article 145-58 du Code de commerce :

*« 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. »*

Le droit de repentir permet au bailleur qui a délivré un congé avec refus de renouvellement de revenir sur son refus et ainsi d'échapper au paiement de l'indemnité d'éviction en offrant le renouvellement du bail.

La mise en œuvre de ce droit est cependant soumise à deux conditions qui ne sont pas cumulatives. Il suffit que l'une ou l'autre soit remplie pour faire obstacle au droit de repentir du bailleur.

La première tient au fait que le locataire ne doit pas avoir quitté les lieux étant précisé qu'il lui est possible de les quitter dès que le renouvellement du bail lui est refusé, sauf disposition contraire du bail. La preuve de l'effectivité du départ peut se faire par la remise des clefs ou par la réalisation d'un état des lieux de sortie.

La seconde condition tient au fait que locataire ne doit pas avoir loué ou acheté un autre immeuble destiné à sa réinstallation.

En l'espèce, le bailleur soutenait que la société locataire ne prouvait pas avoir acheté ou loué un autre bien pour l'exercice de son activité ce qui était exacte.

Cependant, la société locataire avait informé son bailleur des différentes mesures qu'elle avait mises en œuvre avant l'exercice de son droit de repentir et bien que toujours dans les lieux les juges ont constaté qu'elle avait pris des mesures irréversibles en vue de les quitter à la date d'effet du congé ne permettant plus la poursuite de son activité dans les lieux loués.