# Gazette du Palais • LA LOI • LE QUOTIDIEN JURIDIQUE

405e année - 6-7 septembre 2016 - nos 178-179 - 1,60 €

#### DOCTRINE

Page 4

■ Baux commerciaux

Pascale Berthet

Indemnité d'éviction, droit de repentir et départ du locataire commerçant

#### **JURISPRUDENCE**

Page 6

**■** Administratif

Patrick Cocheteux

Le Conseil d'État abandonne la théorie du risque manifestement excessif (CE, 13 juill. 2016)

Page 10

#### Assurances

Paul-Ludovic Niel et Marcie Morin

La renonciation à un contrat d'assurance-vie est un droit personnel du souscripteur relevant de la catégorie des actes d'administration (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 11 mai 2016)

Page 14

#### Concurrence / Consommation / Distribution

Hugues Rabault

Tarification de l'électricité, concurrence et sécurité juridique (CE, 15 juin 2016 ; 2 arrêts)

#### **CULTURE**

Page 29

#### **■** Exposition

Didier Du Blé

L'art et la folie

Page 30

#### ■ Pérégrinations

Laurence de Vivienne

Le Grand Hôtel de Saint-Jean-de-Luz pour découvrir quelques métiers d'art basques

Page 31

#### ■ Bibliophilie

Betrand Galimard Flavigny

Les mémoires d'un bibliophile (XXV)

## Baux commerciaux Indemnité d'éviction, droit de repentir et départ

### du locataire commerçant 119t9

Pascale BERTHET, avocat à la Cour, Fiducial Legal by Lamy

Le difficile équilibre entre les droits du bailleur et ceux du locataire commerçant; le locataire peut priver le bailleur de l'exercice de son droit de repentir alors qu'il est toujours dans les lieux loués. Cette possibilité reste cependant très encadrée pour éviter tout abus de droit.

Le bailleur qui entend se séparer de son locataire commerçant notifiera à ce dernier un refus de renouvellement de son bail. Ce refus entraînera pour le locataire le droit à une indemnité d'éviction.

Cependant, le bailleur ne saura qu'à l'issue d'une procédure longue s'il aura ou non les moyens financiers de s'acquitter de l'indemnité d'éviction dont il est redevable vis-à-vis de son locataire. Le statut des baux commerciaux a donc, pour cette raison, instauré au profit du bailleur un droit de repentir. Ce droit permet, au final, au bailleur de se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction en consentant à son locataire le renouvellement du bail qu'il avait précédemment refusé.

Ce droit est organisé à l'article L. 145-58 du Code de commerce qui prévoit que le droit du bailleur de se soustraire au paiement de l'indemnité ne peut être exercé que jusqu'à l'expiration d'un délai de 15

jours à compter de la date à laquelle une décision fixant l'indemnité est passée en force de chose jugée (c'est-à-dire lorsqu'elle n'est plus susceptible d'un recours suspensif) et 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 locataire a certes un droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction mais ce droit n'est pas une obligation et il peut toujours souhaiter restituer les lieux loués quand bon lui semble sans pour autant renoncer à son indemnité. Mieux encore, il peut préférer vouloir restituer les lieux pour éviter le repentir du bailleur et, partant, la privation de l'indemnité d'éviction à laquelle il a droit.

Suite en p. 4

#### Édition quotidienne des Journaux Judiciaires Associés

petites-affiches.com

Petites affiches

annonces@petites-affiches.com 2, rue Montesquieu - 75041 Paris Cedex 01 Tél. : 01 42 61 56 14 gazettedupalais.com



annonceslegales@gazette-du-palais.com 12, place Dauphine - 75001 Paris Tél. : 01 44 32 01 50 le-quotidien-juridique.com



annonces@le-quotidien-juridique.com 12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris Tél. : 01 49 49 06 49 laloi.com



loiannonce@laloi.com 33, rue des Jeûneurs - 75002 Paris Tél. : 01 42 34 52 34