

## Bail commercial : indemnité d'éviction

Service juridique RECCCA/MAGE

L'indemnité d'éviction intervient dans le cadre d'un bail commercial dans le cas où le propriétaire refuse le renouvellement du bail commercial. Dans cette situation, il doit au locataire cette indemnité. C'est une somme d'argent qui vient compenser le fait qu'il y a un refus du renouvellement du bail de la part du propriétaire.

**Elle n'est pas toujours due** (même si c'est le cas dans la majorité des cas). Il existe en effet un certain nombre de **motifs légitimes** qui vont faire que le propriétaire n'est pas tenu à la verser.

Quelques exemples :

- + En cas de comportement grave du locataire. Si par exemple ce dernier cesse d'exploiter le fonds loué ou si le locataire ne paie plus son loyer.
- + Si dans le cadre de la construction ou la reconstruction d'un immeuble existant, le propriétaire propose un local de remplacement. (*Article L. 145-18 du code de commerce*).
- + En cas de reconnaissance par la préfecture de la vétusté ou de l'insalubrité du local commercial.
- + Dans le cas où le locataire récupère un local d'habitation accessoire au local commercial (*Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 3 mars 2009, n°08-10.970*).

### Comment est calculée cette indemnité ?

Cette indemnité va alors prendre en compte plusieurs éléments :

- + La valeur marchande du fond de commerce.
- + Les frais liés au déménagement et à la réinstallation du locataire.
- + Frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur. (*Les droits de mutation, c'est ce qui correspond aux diverses taxes de l'Etat ou des collectivités dans le cadre d'une vente immobilière*).

Deux types d'indemnités peuvent alors être allouées au locataire selon le cas de figure :

- + Soit une indemnité de remplacement dans le cas où le locataire perd sa clientèle.
- + Soit une indemnité de déplacement dans le cas où le locataire peut se réinstaller et poursuivre son activité dans un autre local.

Il est donc plutôt assez complexe de donner une formule de calcul très précise, surtout qu'**il n'existe pas de texte législatif qui préciserait une opération spécifique à effectuer pour son calcul**. De plus, une telle indemnité peut comporter des éléments accessoires qu'il sera possible d'ajouter.

En général, ce sont aux parties au contrat de se mettre d'accord concernant le montant de l'indemnité d'éviction mais bien souvent, un expert professionnel de l'immobilier va être sollicité. A défaut d'accord, il est possible de demander à un juge du tribunal de commerce compétent sur le territoire géographique où se situe le fond de commerce de trancher.

### Ressources.

Le site du service-public : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32783>

Le site d'un cabinet d'avocat qui propose quelques exemples chiffrés et qui donne des explications un peu plus détaillées : <https://www.berthier-associes.com/indemnite-deviction-en-cas-de-non-renouvellement-de-bail/>