



Indemnité d'éviction d'un bail commercial

Vérfié le 28 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre), Ministère chargé de la justice

Lorsque le bailleur résilie ou refuse le renouvellement d'un bail commercial ou lorsqu'il reprend les locaux loués, il est tenu de payer au locataire une indemnité d'éviction. C'est une somme d'argent que le bailleur verse au locataire pour compenser le non renouvellement du bail. Pour cela, le locataire doit être soumis au statut des baux commerciaux.

Conditions

Si le bailleur souhaite refuser le renouvellement du bail au locataire, il doit lui verser une indemnité d'éviction.

Mais si le bailleur ne propose pas l'indemnité, le locataire doit saisir le tribunal dans les 2 ans à compter de la date du congé pour obtenir son paiement.

L'indemnité d'éviction peut être fixée par le bailleur et le locataire. Cependant, elle est très souvent évaluée par un expert dans le cadre d'une procédure judiciaire.

Si le non renouvellement du bail a pour conséquence la **perte définitive** du fonds de commerce, l'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur marchande du fonds.

En revanche, lorsque le non renouvellement n'entraîne pas la perte de du fonds de commerce mais son simple **transfert**, l'indemnité correspond à la valeur du droit au bail.

L'indemnité d'éviction n'est pas à payer au locataire dans l'un des cas suivants :

- Au jour du congé, le locataire ne remplit pas les conditions pour **bénéficier de la propriété commerciale** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R57123>).
- L'immeuble est en **état d'insalubrité** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>) reconnu par l'autorité administrative et doit être totalement ou partiellement démolé ou il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état
- Le bailleur justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire. Par exemple, si le locataire refuse d'exécuter une obligation de réparation prévue dans le contrat.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son **ayant droit** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/glossaire/R52183>) d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a un droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit.

Évaluation de l'indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction est, pour le locataire du bail, une compensation financière des avantages que devait lui procurer le renouvellement.

L'indemnité d'éviction est évaluée en fonction du dommage subi. Elle doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire en raison du non renouvellement du bail.

Pour évaluer l'indemnité d'éviction, il faut examiner si le fonds de commerce est amené à disparaître ou s'il est transférable.

L'indemnité d'éviction est constituée d'une indemnité dite **indemnité de remplacement** ou **de transfert** et, dans très nombreux cas, elle est assortie d'indemnités accessoires.

La perte ou le transfert du fonds de commerce est appréciée selon que le locataire perd ou non sa clientèle.

Perte de la clientèle

Si le locataire perd sa clientèle suite au refus de renouvellement du bail, l'indemnité principale est qualifiée d'**indemnité de remplacement** ou de **perte de fonds**.

La perte de la clientèle entraîne souvent la disparition totale du fonds de commerce. Par exemple, en cas de commerce de proximité pour lequel la clientèle est attachée au lieu d'exploitation.

Dans ce cas, le locataire est indemnisé sur la base de la valeur du fonds de commerce à l'identique de celui qu'il perd.

Cette indemnité est destinée à compenser la perte du fonds de commerce et à permettre au locataire d'acquérir un fonds de valeur identique. Elle correspond en général à la valeur marchande du fonds, fixée suivant les usages de la profession.

Il n'existe pas de dispositions spéciales, ni de méthode particulière pour évaluer le fonds de commerce. Les juges choisissent la méthode qui leur semble la plus adaptée.

Les résultats d'exploitation sont souvent pris en compte par l'expert, notamment le chiffre d'affaires des 3 dernières années.

La valeur de remplacement doit tenir compte du droit au bail des locaux loués par le locataire, puisque le droit au bail est un des éléments du fonds de commerce disparu.

Il peut arriver que la valeur du droit au bail soit supérieure à la valeur du fonds, en raison par exemple de la situation exceptionnelle du local. L'indemnité doit alors être égale à la valeur du droit au bail.

Clientèle conservée

Si l'éviction n'entraîne pas la disparition du fond de commerce et que le locataire conserve sa clientèle, c'est une indemnité moindre, dite *d'acte de déplacement* ou *de transfert*, qui doit être versée.

Pour apprécier la possibilité de réinstallation du locataire, il faut tenir compte de la nature de l'activité et l'état locatif du marché sur le quartier.

L'indemnité d'éviction correspond à la valeur du droit au bail.

L'évaluation de l'indemnité de déplacement consiste à faire la différence entre le montant du loyer que le locataire aurait payé en cas de renouvellement et le montant à payer pour le nouveau local.

On applique à cette différence un coefficient qui prend en compte la qualité de l'emplacement et de la nature de l'activité.

Par conséquent, l'indemnité d'éviction pour déplacement de fonds doit tenir compte des éléments suivants :

- Transfert du fonds, conséquence de l'installation du locataire dans de nouveaux locaux, sans perte (ou perte partielle) de la clientèle
- Valeur du droit au bail de l'ancien local
- Éventuellement, coût d'un nouveau pas-de-porte (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31925>).


Si le coût du déplacement est supérieur à la valeur même du fonds, l'indemnité est limitée à la valeur de remplacement.

C'est au bailleur d'apporter la preuve que le fonds ne disparaît pas.

Indemnités accessoires

Sur avis de l'expert judiciaire, l'indemnité principale est augmentée d'indemnités accessoires suivantes :


- Frais de déménagement
- Frais de réinstallation, pour mettre en place dans le nouveau local des aménagements semblables à ceux de l'ancien fonds
- Frais et droits de mutation liés à l'achat du nouveau fonds
- Éventuelles indemnités de licenciement dues aux salariés, si l'éviction entraîne leur licenciement
- Indemnité pour perte de logement, quand le bail comporte des locaux d'habitation
- Frais liés au paiement d'indemnités de résiliation de contrats
- Préjudice lié à la perte d'activités accessoires (par exemple, vente de tabac dans un débit de boissons)
- Indemnité de *trouble commercial* destinée à compenser la gêne due à l'éviction
- Frais de double loyer (pendant la période de réinstallation, le preneur peut devoir payer à la fois le loyer de l'ancien local et le nouveau)

 **À noter** : l'indemnité dite de *remploi* est destinée couvrir les frais et droit de mutation à payer pour l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, l'indemnité n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est pas réinstallé dans un nouveau local.

Date d'évaluation

Le préjudice doit être évalué au jour le plus proche de l'éviction, c'est-à-dire :

- soit au jour du départ effectif du locataire,
- soit à la date de la décision de juge, si le locataire se trouve encore dans les lieux.

 **À savoir** : le locataire dispose de 3 mois à partir du versement de l'indemnité pour libérer le local. Sauf clause contraire dans le contrat, tant que l'indemnité ne lui a pas été versée, il ne peut pas être contraint de quitter les lieux. De même, lorsque le renouvellement lui a été refusé, il n'est pas tenu de rester dans les lieux jusqu'au paiement de l'indemnité.

Une fois que le montant de l'indemnité d'éviction est fixée, le bailleur dispose d'un délai de 15 jours pour mettre en œuvre son *droit de repentir*. C'est la période à laquelle le bailleur peut revenir sur sa décision et proposer le renouvellement du bail à son locataire, ce qui le dispense de verser l'indemnité d'éviction.

L'indemnité d'éviction versée au locataire pour refus de renouvellement du bail est imposable.

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-14 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006221741) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006221741)

Pour en savoir plus

- Évaluation de l'indemnité d'éviction [↗](http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/bail-co/evaluation-indemnite-eviction) (<http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/bail-co/evaluation-indemnite-eviction>)
Chambre de commerce et d'industrie de Paris - Île-de-France

