

Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Lorsque le bailleur (c'est-à-dire le propriétaire) refuse le renouvellement du bail commercial, il doit payer au locataire une indemnité d'éviction. Celle-ci correspond à une somme d'argent qui compense les dommages causés par le refus de renouvellement.

Dans quels cas le bailleur doit-il verser une indemnité d'éviction au locataire ?

Lorsque le bailleur refuse le renouvellement du bail commercial, il doit **en principe payer** au locataire une indemnité d'éviction. Elle permet de compenser le préjudice du locataire qui est obligé de quitter les lieux.

Attention

Le locataire d'un bail commercial peut demander le versement d'une indemnité d'éviction dans un délai de 2 ans à compter de la date de notification du congé du bailleur ou de la réception du refus de renouvellement du bail.

En revanche, dans certains cas, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial **sans avoir à verser au locataire une indemnité d'éviction**. Il s'agit des situations suivantes :

Comportement grave du locataire. On parle alors de motifs graves et légitimes . C'est le cas lorsque le locataire ne paye pas le loyer ou lorsqu'il cesse d'exploiter le fonds loué.

Construction ou reconstruction avec offre d'un local en remplacement

Démolition d'un immeuble insalubre ou vétuste

Reprise d'un local d'habitation accessoire au local commercial

À noter

Pour bénéficier d'une indemnité d'éviction, le locataire doit exploiter effectivement un fonds de commerce et être immatriculé au registre du commerce et des sociétés (RCS) et au registre national des entreprises (RNE).

Quels sont les critères pour évaluer l'indemnité d'éviction ?

L'indemnité d'éviction est une compensation financière versée au locataire qui doit quitter les lieux.

Elle est évaluée en fonction du dommage subi. Elle doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire par le non-renouvellement du bail.

Les éléments à prendre en considération pour l'évaluation de l'indemnité sont les suivants :

Valeur marchande du fonds de commerce déterminée suivant les usages de la profession

Frais normaux de déménagement et de réinstallation

Frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur (par exemple, frais de négociation d'un nouveau bail, montant de la commission due à un intermédiaire).

L'indemnité d'éviction est constituée d'une **indemnité principale**. Il s'agit soit d'une indemnité de remplacement lorsque le fonds de commerce est amené à disparaître, soit d'une indemnité de déplacement lorsque le fonds peut être déplacé.

Dans de nombreux cas, des **indemnités accessoires** sont versées en plus de cette indemnité principale.

Calcul de l'indemnité de remplacement

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

Il n'existe pas de méthode particulière pour évaluer le fonds de commerce.

Le locataire est indemnisé sur la base de la **valeur marchande du fonds de commerce** fixée suivant les usages de la profession.

Les éléments suivants sont alors pris en compte :

Perte de la clientèle. Elle peut entraîner la disparition totale du fonds de commerce. C'est le cas des commerces de proximité puisque la clientèle est attachée à la localisation du commerce.

Résultats d'exploitation, souvent sur la base du chiffre d'affaires des 3 dernières années.

Droit au bail des locaux loués par le locataire. Il s'agit de l'un des éléments du fonds de commerce qui disparaît à suite du non-renouvellement du bail. Il peut arriver que la valeur du droit au bail soit supérieure à la valeur du fonds, en raison par exemple de la localisation exceptionnelle du local. L'indemnité d'éviction doit alors être égale à la valeur du droit au bail.

Indemnité accessoires

L'indemnité de remplacement peut être augmentée des **indemnités accessoires** suivantes :

Frais de déménagement

Frais de réinstallation du fonds de commerce

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

Frais accessoires (par exemple, perte d'une licence)

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)

Calcul de l'indemnité de déplacement

Lorsque l'activité exercée dans le local est transférable, une **indemnité de déplacement** (ou de transfert) doit être versée. Pour apprécier la possibilité de réinstallation du locataire, il faut tenir compte de la nature de l'activité et de l'état locatif du marché sur le quartier.

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 du local et la nature de l'activité.

L'indemnité d'éviction pour déplacement de fonds tient 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**.

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.

Indemnité accessoires

L'indemnité de déplacement est augmentée des **indemnités accessoires** suivantes :

Frais de déménagement

Frais de réinstallation du fonds de commerce

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

Frais accessoires (par exemple, perte d'une licence)

Trouble commercial pour 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 savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Comment est fixée l'indemnité d'éviction ?

Qui fixe l'indemnité d'éviction ?

L'indemnité d'éviction peut être fixée à l'amiable entre les parties.

En pratique, elle est le plus souvent fixée par un expert professionnel.

En l'absence d'accord, les parties peuvent demander au tribunal judiciaire d'en fixer le montant. Le juge se prononce alors sur l'importance des préjudices que l'indemnité d'éviction doit réparer.

À quel moment l'indemnité d'éviction est-elle évaluée ?

Le montant de l'indemnité d'éviction doit être apprécié au moment le plus proche de la réalisation du préjudice.

L'indemnité est évaluée **à la date du départ du locataire** ou lorsque le locataire est maintenu dans les lieux, à la date de la décision des juges qui a fixé l'indemnité.

Bail commercial

Et aussi...

- Résilier un bail commercial
- Refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire
- Bail commercial : fixer et réviser le loyer

Où s'informer ?

- Tribunal judiciaire
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-14
Calcul de l'indemnité d'éviction
- Code de commerce : articles L145-14 à L145-30
Indemnité éviction et départ du locataire



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00