

L'indemnité d'éviction dans le bail commercial

Description

Une indemnité d'éviction pour un bail commercial est due lorsque le propriétaire refuse le [renouvellement du bail commercial](#).

En effet, grâce au bail commercial le locataire bénéficie d'un droit très fort, c'est pourquoi cette indemnité d'éviction vise à compenser le manque à gagner et les dommages causés par le refus de renouvellement du bail du locataire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Qu'est-ce qu'une indemnité d'éviction pour un bail commercial ?

Une indemnité d'éviction est une **somme d'argent versée par le propriétaire au locataire** dans le cas où le propriétaire refuse le renouvellement du [bail commercial](#) .

Elle est instituée afin de compenser les dommages causés au locataire résultant du non renouvellement de son bail.

Le versement d'une telle indemnité en cas de refus de renouvellement du bail est prévu par l'[article L.145-14 du code de commerce](#).

C'est également cet article qui mentionne les données à prendre en compte pour fixer le montant de l'indemnité (valeur marchande du fonds de commerce, etc.).

En outre, il n'est pas possible de faire échec à ce droit puisque l'[article L145-15 du Code de commerce](#) indique que seront **réputées non écrites, donc inapplicables**, toutes les clauses visant à faire échec au droit au renouvellement et donc au versement de cette indemnité d'éviction.

Toutefois, ce principe connaît des exceptions qui seront exposées plus bas dans l'article.

Zoom : Si vous souhaitez conclure de tels contrats, LegalPlace met à votre disposition un [modèle de bail commercial](#) et un modèle de bail professionnel rédigés par des avocats expérimentés ! Il vous suffit de remplir un questionnaire et votre contrat sera conforme à vos besoins et personnalisé : une solution simple, efficace et rapide.

Dans quel cas une indemnité d'éviction est due au locataire d'un bail commercial ?

Le bail commercial peut être renouvelé, notamment grâce à un [avenant de renouvellement au contrat de bail commercial](#).

En revanche, le propriétaire peut également décider de ne pas renouveler le bail et c'est dans ce cas que l'indemnité d'éviction sera due.

Cependant, elle **n'est pas toujours systématique**.

En effet, comme elle a pour but de réparer la perte du droit au renouvellement du bail, le locataire doit **remplir les conditions du droit au renouvellement** pour y prétendre.

Attention : le [bail dérogatoire](#) régi par l'article L145-5 du Code de commerce ne permet pas au locataire de disposer d'un droit au renouvellement et donc d'une indemnité d'éviction. A la fin du [contrat de location](#), le locataire quitte les lieux sans prétendre à une indemnité. A l'instar du bail dérogatoire, la [convention d'occupation précaire](#) n'ouvre pas le droit à une telle indemnité.

De plus, une fois exprimée, l'offre d'indemnité d'éviction n'est pas définitive.

En effet, le bailleur peut **invoquer la dénégation du statut** ou son droit de repentir justifié par des circonstances révélées ultérieurement au congé et qui portent atteinte à ce droit.

En outre, dans certaines circonstances particulières le refus de renouvellement n'entraîne pas le versement d'une indemnité d'éviction.

Quand est-elle versée ?

Comme évoqué précédemment, cette indemnité doit être versée au locataire lors du refus de renouvellement du bail par le locataire.

De plus, le locataire d'un bail commercial peut demander le versement de cette indemnité 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.

Attention : pour bénéficier d'une telle indemnité, le locataire doit exploiter effectivement le fonds de commerce et être immatriculé eu RCS et au RNE.

Dans quelles situations n'est-elle pas due ?

Conformément à [l'article L.145-17 du code de commerce](#), le bailleur peut, dans les cas suivants refuser un renouvellement sans avoir à verser une indemnité d'éviction :

- Un motif grave et légitime à l'encontre du locataire ;
- La construction ou la reconstruction du local avec une offre de local de remplacement ;
- La démolition d'un immeuble vétuste ou insalubre ;
- La reprise d'un local d'habitation accessoire au local commercial.

Un motif grave et légitime

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail commercial sans devoir verser une indemnité d'éviction au locataire, si le **refus est justifié par un motif grave et légitime** à l'encontre du locataire sortant.

Il peut s'agir de l'**inexécution d'une obligation du locataire** ou encore de la cessation sans raison légitime et sérieuse de l'exploitation du fonds par le locataire.

Afin de se prévaloir du refus d'indemnité d'éviction, le bailleur devra avoir mis en demeure le locataire de cette infraction.

A l'issue de ce délai, le bailleur peut invoquer ledit motif grave et légitime

A noter : c'est aux juges qu'il revient se prononcer si la gravité de la faute justifie ou

non renouvellement du bail commercial.

La construction avec une offre de local de remplacement

Conformément à l'[article L.145-18 du code de commerce](#), un bailleur peut refuser le renouvellement du bail pour construire ou reconstruire un immeuble existant mais à charge pour lui de payer l'indemnité d'éviction.

Néanmoins, il peut s'affranchir de cette obligation de paiement d'indemnité d'éviction que si le **propriétaire propose un local de remplacement** correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans une même zone géographique.

La démolition de l'immeuble vétuste ou insalubre

De plus, si la préfecture reconnaît l'état d'insalubrité de l'immeuble abritant le local commercial **imposant une démolition totale ou partielle** ou qu'il ne peut plus être occupé en l'état, alors le bailleur peut légitimement refuser le renouvellement sans devoir verser une indemnité d'occupation au locataire.

La reprise d'un local d'habitation accessoire au local commercial

L'indemnité d'éviction ayant vocation à réparer le préjudice tenant à la perte du fonds de commerce ou à son déplacement par suite de l'éviction, le locataire à qui il a été refusé le renouvellement du bail ne peut se prévaloir d'une indemnité d'éviction dans le cas où il acquiert lesdits locaux ([Cass. Civ. 3ème, 3 mars 2009, n° 08-10.970](#)).

Bon à savoir : dans tous les cas, le droit à l'indemnité d'éviction est liée au droit au renouvellement. De ce fait, un locataire qui ne peut pas se prévaloir d'un droit au renouvellement ne pourra pas demander une indemnité d'éviction. Cela sera notamment le cas d'un commerçant qui n'est pas/plus immatriculé au RCS ([Cass. Civ. 3ème, 18 novembre 1998, n°96-17.935](#)), ou celui d'un locataire qui n'exploite plus le fonds de manière réelle, régulière et conforme la destination du bail, ou encore un fonds de commerce exploité moins de 2 ans en location-gérance.

Les cas de non-versement de l'indemnité d'éviction

- 1 Un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant
- 2 La reconstruction avec une offre de local de remplacement
- 3 La démolition d'un immeuble vétuste ou insalubre
- 4 La reprise d'un local d'habitation accessoire au local

LegalPlace.

Quels critères sont pris en compte pour calculer l'indemnité d'éviction ?

Pour calculer une indemnité d'éviction, plusieurs critères sont pris en compte.

Ainsi, comme elle sert à compenser le dommages subi par le départ du local, la somme proposée **doit couvrir tout le préjudice causé par le non renouvellement du bail.**

De ce fait, les éléments pour évaluer l'indemnité d'éviction sont les suivants :

- La valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon l'usage de la profession qui y est exercée ;
- Tous les frais normaux de déménagement et de réinstallation ;
- Les frais et les droits de mutation à payer pour un fonds de commerce de même valeur.

A noter : l'indemnité d'éviction constitue une indemnité principale qui, le cas échéant, peut-être complétée par des indemnités accessoires.

Quelles sont les indemnités accessoires à l'indemnité d'éviction ?

Au-delà de la seule indemnité d'éviction, il existe dans certains cas des indemnités accessoires telles que l'indemnité de remplacement ou l'indemnité de déplacement.

Indemnité de remplacement

On parle d'indemnité de remplacement ou d'indemnité de perte du fonds, lorsque suite à refus de renouvellement du bail **le locataire perd sa clientèle**.

Dans cette situation, le locataire sera indemnisé sur la base de la valeur marchande du fonds de commerce.

A ce titre sera pris en compte :

- La perte de la clientèle ;
- Les résultats d'exploitation ;
- Le droit au bail des locaux loués par le locataire.

Cette indemnité peut ensuite être complétée par des indemnités accessoires telles que, les frais de déménagement, les frais de réinstallation du fonds de commerce, les frais et les droits de mutation liés à l'achat d'un nouveau fonds, des indemnités de licenciement dues aux salariés le cas échéant, les frais de résiliation des différents contrats, etc.

Indemnité de déplacement

En revanche, lorsque l'**activité exercée dans un local est transférable**, face à un refus de renouvellement du bail commercial on parle de d'une indemnité de déplacement ou de transfert.

Le montant de celle-ci sera appréciée selon les possibilités de réinstallation du locataire, de son activité et de l'état du marché locatif du quartier.

En pratique, cette indemnité sert à compenser la différence entre le montant du loyer dû en cas de renouvellement du bail et le montant à payer pour le nouveau bail.

A ce titre, sont retenus les éléments suivants pour le calcul :

- Les conséquences du transfert de fond : la nouvelle installation, l'éventuelle perte d'une partie de la clientèle ;
- La valeur du droit au bail de l'ancien local commercial ;
- Le coût d'un nouveau pas de porte le cas échéant.

De plus, si le coup du transfert est supérieur à la valeur en elle-même du fonds, alors l'indemnité sera limitée à la valeur de remplacement.

A noter : à l'instar, de l'indemnité de remplacement des indemnités accessoires peuvent accompagner l'indemnité de déplacement tels que les frais de déplacement, des réinstallations, etc.

Comment est fixée cette indemnité pour un bail commercial ?

En prenant en compte les données citées ci-avant, le montant et le [calcul de l'indemnité d'éviction pour un bail commercial](#) peut être **fixé à l'amiable par les parties**.

Pour autant, elle est généralement fixée par un professionnel.

Et, en cas de désaccord les parties peuvent saisir le tribunal judiciaire afin de demander au juge de fixer le montant.

C'est alors à ce moment que le juge estime l'**importance des préjudices subis par le locataire** que l'indemnité d'éviction doit réparer.

En outre, il peut estimer que le refus de renouvellement du bail commercial n'est pas fondé sur un motif légitime et condamner le propriétaire à ce titre.

Attention : pour estimer le montant de ce préjudice il faut se placer au moment le plus proche de ce dernier. Ainsi, l'indemnité est évaluée à la date de départ du locataire ou à la date fixée par le juge s'il est maintenu dans les lieux.

FAQ

Quand est versée l'indemnité d'éviction ?

Une indemnité d'éviction est versée par le propriétaire au locataire d'un bail commercial quand ce dernier se voit refuser le renouvellement dudit bail. Elle permet de compenser le préjudice subi par ce non renouvellement.

Comment le locataire peut-il mettre fin à un bail commercial ?

Pour mettre fin à un bail commercial, également appelé bail 3 6 9, le locataire doit attendre le terme de chaque période triennale. Le congé est à délivrer au bailleur, au choix, par LRAR, par acte de commissaire de justice ou remise en main propre. Pour certains motifs tel qu'un départ à la retraite, il peut résilier le bail à tout moment.

L'indemnité d'éviction est-elle imposable ?

Une indemnité qui a pour but de compenser une charge telle qu'un déménagement ou une réinstallation est comprise dans le résultat imposable selon le taux applicable.