



Indemnité d'éviction : mode de calcul

Fiche pratique publié le **04/02/2014**, vu **566 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Le propriétaire qui refuse de renouveler le bail commercial doit en principe verser une indemnité d'éviction à son locataire.

En principe, l'indemnité est calculée de façon à englober la valeur marchande du fonds de commerce, le montant des frais de déménagement et de réinstallation du locataire ainsi que les frais (manque à gagner, indemnités de licenciement versées aux salariés...) et droits fiscaux qu'il aurait à payer pour acheter un fonds de même valeur.

Cependant, l'indemnité d'éviction doit correspondre à la valeur de déplacement de fonds (droit au bail + pas-de-porte) lorsque le bailleur peut prouver que :

- son refus n'entraîne pas la disparition du fonds, qui reste la propriété du locataire ;
- mais oblige simplement le locataire à transférer son activité en un autre lieu, sans avoir à créer ou à acheter un autre fonds de commerce. Il doit donc démontrer que la clientèle n'est pas perdue et qu'elle va suivre l'exploitant.

[Voir le guide](#)