Image not found or type unknown

Refus de renouvellement du bail commercial et indemnité d'éviction

publié le **12/12/2018**, vu **5357 fois**, Auteur : CEDRIC DENIZE

Le refus de renouvellement du bail commercial impose en principe le paiement d'une indemnité d'éviction dont la demande doit intervenir dans les deux ans.

Il convient de rappeler que le droit à indemnité d'éviction peut naître de deux situations.

Soit le bailleur délivre un congé portant refus de renouvellement pour un motif grave et légitime emportant le refus du paiement d'une indemnité d'éviction.

Dans ce cas, le preneur doit contester le motif de non renouvellement invoqué par le bailleur et solliciter du juge le règlement d'une indemnité d'éviction.

Une précision essentielle doit être apportée à cette situation.

Le preneur dispose de deux ans pour contester la validité du congé refusant le renouvellement mais il doit, dans la même assignation, aussi solliciter le règlement d'une indemnité d'éviction et dans le même délai de deux ans.

Cette demande se ferra habituellement par un chiffrage rapide et une demande subsidiaire sollicitant la désignation d'un expert.

Cependant, contester le motif de non renouvellement sans solliciter le règlement d'une indemnité d'éviction peut avoir pour conséquence de faire perdre au preneur son droit au règlement d'une indemnité d'éviction.

En effet, l'assignation en contestation du congé portant refus du renouvellement qui ne contient pas de demande de paiement d'indemnité d'éviction n'interrompt pas le délai de deux ans…. Qui s'applique aussi à la demande au paiement d'une indemnité d'éviction.

On peut dire par une formule que contester ne vaut pas demande de règlement d'une indemnité d'éviction.

Ce qui signifie que, si la procédure en contestation du congé portant refus de renouvellement dépasse deux ans, le preneur ne pourra plus introduire d'action en paiement de l'indemnité d'éviction, le piège est alors redoutable.

Enfin, le bailleur peut refuser le renouvellement du bail et proposer le règlement d'une indemnité d'éviction. Elle sera alors rarement chiffrée et il incombera au preneur de saisir le juge (en général en référé expertise) dans le délai de deux ans à compter de la date d'effet précisée dans le congé.

I. La Notion et application de l'indemnité d'éviction

L'**indemnité d'éviction** constitue une dette personnelle à la charge du bailleur ayant refusé le renouvellement et non pas une sureté réelle attachée à la propriété de l'immeuble donné à bail.

L'évaluation du préjudice subi par le locataire évincé se fait au jour de la décision judiciaire et doit tenir compte de tous les éléments du préjudice existant au jour de cette décision.

Dans le cas où le locataire quitte les lieux en cours d'instance, **l'indemnité** sera alors appréciée à la date du départ du locataire.

Ces droits à bénéficier ou non d'une **indemnité** seront examinés à la date de délivrance du congé, excluant ainsi toutes les activités développées postérieurement à cette délivrance.

II. Les différentes indemnités d'éviction

1. Les indemnités de remplacement et de déplacement

L'indemnité de remplacement est due lorsque le refus de renouvellement du bail fera perdre au locataire son activité et donc sa clientèle, cela implique alors l'impossibilité pour le preneur de se réinstaller dans la même zone où se situait son fonds.

Il sera donc indemnisé de la valeur de son fonds. Dans ce cas, trois types **d'indemnités** peuvent être retenues

Tout d'abord, une indemnité égale à la valeur marchande du fonds, déterminée en fonction des usages de la profession et du chiffre d'affaires réalisé au cours des trois dernières années.

Ensuite, une indemnité dite de réemploi peut indemniser le locataire de tous les frais engagés pour le rachat d'un fonds et en particulier les droits de mutation.

Enfin, des indemnités accessoires peuvent être attribuées par la prise en compte des frais de déménagement et de réinstallation, tel que le prévoit l'article L. 145-14 du Code de commerce.

Cela s'oppose à **l'indemnité** de déplacement, octroyée lorsque le locataire peut transférer son activité sans perdre sa clientèle, compensant alors sa perte de son droit au bail.

Dans ce cas, l'indemnité principale est constituée de la valeur du droit au bail.

Il faut alors tenir compte de sa valeur concrète dans les conditions contractuelles de jouissance figurant au bail, à laquelle s'ajoute une **indemnité** de réemploi, calculée soit selon le taux retenu dans le cas de perte de fonds, soit en tenant compte uniquement des frais de recherche et de prise à bail des nouveaux locaux et limitée à la commission d'agence ou de rédaction des actes ; ou même réduite à néant si aucune justification n'est produite ou si le locataire par à la retraite.

Enfin, les indemnités accessoires peuvent comprendre les frais de déménagement et de réinstallation, la perte sur les agencements non amortis, le trouble commercial, ou encore la perte sur les salaires, les indemnités de licenciement (sur justificatifs de règlement)

III. Les conditions d'exercice de l'indemnité

Le locataire pouvant prétendre au paiement de **l'indemnité** dispose du droit au maintien dans les lieux lors de la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction et ce jusqu'au paiement de celle-ci.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans ce cas, pendant la durée du maintien, le locataire devra payer une indemnité d’occupation déterminée, suivant les mêmes règles que celles de la fixation des loyers commerciaux qui correspondra donc à la valeur locative.

Une **fois réglé de son indemnité d’éviction**, les lieux devront être à la disposition du bailleur pour le premier jour du terme d’usage qui suivra l’expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l’**indemnité d’éviction** entre les mains du locataire.

Si le bailleur change d’avis et ne souhaite plus verser **l'indemnité d'éviction**, il peut exercer son droit de repentir jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle la décision fixant le montant de **l'indemnité d'éviction** est passée en force de chose jugée.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés