



Le refus de renouvellement du bail commercial et le règlement d'une indemnité d'éviction

Fiche pratique publié le 10/05/2024, vu 511 fois, Auteur : [CEDRIC DENIZE](#)

L'indemnité d'éviction constitue une dette personnelle à la charge du bailleur ayant refusé le renouvellement.

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 sûreté 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

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 part 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.

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.