



Les conditions d'attribution d'une l'indemnité d'éviction

publié le **21/05/2015**, vu **6525 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Le bailleur est libre de ne pas renouveler le bail commercial, cette faculté est cependant soumise au versement d'une indemnité, venant réparer le préjudice subi par le locataire du fait du non renouvellement de son bail.

En matière de baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-14 du code du commerce dispose que :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ».

Ainsi, en application de cet article, le bailleur est libre de ne pas renouveler le bail commercial, cette faculté est cependant soumise au versement d'une indemnité, venant réparer le préjudice subi par le locataire du fait du non renouvellement de son bail.

Toutefois, pour que le locataire puisse prétendre à la perception de celle-ci, deux conditions doivent être réunies.

Afin de prétendre à réparation, le bailleur doit avoir refusé au préalable de renouveler le bail et le locataire doit remplir les conditions du droit au bail.

Ainsi, le bailleur doit délivrer un congé ou signifié un refus de renouvellement suite à une demande de renouvellement afin d'ouvrir le droit à indemnité d'éviction.

Par conséquent, si le locataire prend l'initiative du congé ou s'il quitte volontairement les lieux, celui-ci ne peut prétendre à réparation.

En outre, le jour de la notification du congé ou du refus de renouvellement, le locataire doit être immatriculé au registre du commerce et des sociétés et exploiter en continu son fonds.

Ainsi, le locataire gérant qui n'exploite pas les lieux ne peut prétendre à cette indemnité.

En cas de sous-location autorisée, il appartient au locataire principal de payer l'indemnité au sous-locataire puisque celui-ci exploite effectivement les lieux.

Enfin, en cas de vente après refus de renouvellement, l'indemnité d'éviction reste une dette personnelle du vendeur car celui-ci a dû mettre fin au bail avant de procéder à la vente.

Le locataire peut se maintenir dans les lieux après la date d'effet de son congé si l'indemnité d'éviction n'a pas été versée.

En effet, dès lors que le juge a fixé le montant de l'indemnité, le bailleur dispose d'un délai de

quinze jours pour se repentir, à défaut il devra indemniser le locataire.

En l'absence de règlement entre les mains du preneur ou d'un séquestre, un commandement de payer lui sera délivré ; le créancier dispose donc d'un délai de trois mois pour s'exécuter.

Une fois l'indemnité d'éviction versée au locataire commercial, celui-ci dispose également d'un délai de trois mois pour remettre les clefs du local ; s'il ne le fait pas, 1% du montant de l'indemnité sera dû au bailleur par jour de retard.

Enfin, il existe une exception au principe du versement de l'indemnité d'éviction, aux termes de laquelle le bailleur, qui a refusé le renouvellement du bail commercial, peut être exempté de payer cette indemnité.

En effet, cette indemnité n'est pas due lorsque le non renouvellement du bail est justifié par une faute du locataire.

Par exemple, la faute du locataire peut être notamment constituée par :

- une absence d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés ;
- le non paiement des loyers et des charges ;
- l'absence d'exploitation du fonds de commerce ;
- la déspécialisation illicite du local.

En effet, si le bailleur justifie d'un motif grave et légitime pour la résiliation du bail en raison des agissements du locataire, il n'est pas tenu de payer l'indemnité d'éviction.

De surcroit, si l'immeuble doit être totalement ou partiellement détruit en raison de son insalubrité, le bailleur n'est pas non plus redevable de cette indemnité.

Enfin, le locataire dispose d'un délai de deux ans pour intenter une action judiciaire à l'encontre du bailleur de mauvaise foi qui refuserait de verser l'indemnité d'éviction.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information [\(en cliquant ici\)](#).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com