



La fixation de l'indemnité d'éviction

publié le **21/05/2015**, vu **5923 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Concernant la fixation du montant de l'indemnité, les parties sont libres de s'entendre amiablement sur le montant de celle-ci ; à défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité d'éviction est fixé par le juge.

L'indemnité d'éviction vient réparer le préjudice causé au locataire par l'absence de renouvellement d'un bail commercial.

Concernant sa fixation, l'article L. 145-14 du code de commerce dispose que :

« Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Ainsi, cette indemnité comprend une indemnité principale et des indemnités accessoires.

Toutefois, cette indemnité d'éviction ne peut pas comprendre par exemple le prix du matériel, mobilier et droits incorporels ainsi que les aménagements et travaux réalisés dans le local.

Concernant la fixation du montant de l'indemnité, les parties sont libres de s'entendre amiablement sur le montant de celle-ci ; à défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité d'éviction est fixé par le juge.

En pratique, le juge se fait assister d'un expert afin de déterminer l'importance et la nature du préjudice.

Le juge apprécie le montant de cette indemnité en fonction notamment du caractère transférable ou non du fonds de commerce.

En effet, l'indemnité principale est une indemnité soit de remplacement en raison de la perte de la clientèle ou une indemnité de transfert si le locataire peut se réinstaller à proximité des locaux.

Ainsi, l'estimation de l'indemnité d'éviction impose de rechercher si le fonds de commerce est appelé à disparaître ou s'il est transférable.

Si le fonds peut être déplacé, l'indemnité aura pour assiette la valeur du droit au bail, majorée des indemnités accessoires liées au transfert.

En revanche, si le fonds de commerce ne peut être transféré, l'indemnité principale est équivalente à la valeur du fonds de commerce ; elle correspond à un pourcentage du chiffre d'affaires annuel, ou à un multiple de la recette journalière, par exemple.

En outre, à cette indemnité principale, s'ajoutent des indemnités accessoires.

Bien que l'article L. 145-14 du code de commerce ne vise que le remboursement éventuel des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, la jurisprudence assimile également ces indemnités accessoires à d'autres frais.

En effet, font notamment partie également des indemnités accessoires :

- le trouble commercial correspondant au préjudice subi par le locataire pendant la période de déménagement et de réinstallation ou, à défaut de réinstallation, pour l'arrêt de l'exploitation ;
- le double loyer en cas de déménagement du locataire puisque celui-ci sera souvent contraint de payer à la fois le loyer de l'ancien local et celui du nouveau ;
- la perte du stock lorsque la cessation d'activité oblige le commerçant à liquider ses marchandises ;
- les frais liés au changement de local tel que le transfert de ligne téléphonique, d'information de la clientèle, etc.

Enfin, ces indemnités accessoires peuvent ne pas être versées directement entre les mains du locataire, mais consignées jusqu'à justification des frais.

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