

L'INDEMNITE D'EVICITION DUE PAR LE PROPRIETAIRE AU PROFIT DE L'EXPLOITANT D'UN FONDS DE COMMERCE

publié le 26/09/2010, vu 24614 fois, Auteur : [Anthony Bem](#)

Les contentieux entre bailleurs et exploitants d'un fonds de commerce sont naissent souvent lorsqu'il s'agit pour les premiers de rompre leur relation contractuelle avec leurs locataires et plus particulièrement de lui verser une indemnité que l'on nomme "indemnité d'éviction".

En matière de bail commercial, le propriétaire-bailleur est libre de mettre fin au bail commercial sans avoir à justifier de quelque motif que ce soit.

Cette faculté de reprise du bail est toutefois soumise à diverses conditions que l'on envisagera ci-après.

Le contentieux relatif à l'indemnité d'éviction tourne autour de deux idées :

- Le principe du versement d'une indemnité en cas d'éviction du local commercial du locataire par le propriétaire (1) ;

- L'exception au principe du versement de l'indemnité d'éviction : la faute du locataire (2).

I – Le principe du versement d'une indemnité en cas d'éviction du local commercial du locataire par le propriétaire

Un bail commercial est automatiquement renouvelé dès que la date du terme contractuellement prévu dans le bail commercial.

Ainsi, à défaut de congé donné par le propriétaire-bailleur ou d'une demande de renouvellement du formulée par le locateur-preneur, le bail commercial se poursuit dans les mêmes conditions (loyer, durée, droits et obligations des parties, etc ...) au-delà de son terme.

Or, le principe veut que le propriétaire-bailleur qui ne souhaite pas renouveler le bail doit verser une indemnité d'éviction au profit du locateur-preneur à bail.

S'agissant du prix de cette indemnité légale, l'article L. 145-14 du Code de Commerce dispose que l'indemnité d'éviction doit être égale au préjudice « *causé par le défaut de renouvellement* ». « *Cette indemnité comprend notamment la valeurs 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* ».

Concrètement, le montant de l'indemnité d'éviction comprend :

- l'indemnisation du dommage subi par le locataire au titre de la disparition du fonds de commerce et donc de la clientèle attachée au lieu de situation
- les éventuels frais normaux de déménagement et de réinstallation ;
- les éventuels frais et droits de mutation à payer pour un fonds de commerce de même valeur ;
- l'éventuelle indemnité de la perte de gains pendant le temps nécessaire à la réinstallation du locataire ;
- l'éventuelle indemnité de licenciement en cas de rupture des contrats de travail du personnel salarié.

En outre, le montant de l'indemnité d'éviction ne peut pas légitimement comprendre :

- le prix du matériel, mobilier et droits incorporels car ils restent la propriété du locataire évincé ;
- l'acquisition d'un nouveau pas-de-porte ;
- les aménagements et travaux réalisés dans le local ;
- les impôts dus au titre des plus-values ;
- le préjudice moral.

En tout état de cause, les parties sont libres de négocier et de s'entendre amiablement sur le montant de cette indemnité afin d'éviter un contentieux judiciaire.

A défaut d'accord amiable entre le propriétaire-bailleur et le locateur-preneur, le montant de l'indemnité d'éviction est fixée par le Tribunal.

Si le propriétaire-bailleur ne propose aucune indemnité d'éviction, le locateur-preneur a la faculté de saisir le juge compétent afin d'en obtenir une durant un délai de deux ans qui commence à courir à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

Passé ce délai, le locateur-preneur perd tous ses droits à indemnisation de son éviction du local commercial.

II – L'exception au principe du versement de l'indemnité d'éviction : la faute du locataire

L'indemnité d'éviction n'est pas due lorsque le non renouvellement est justifié par une faute du locataire.

Il s'agit de l'exception au principe du droit légal au versement d'une indemnité tel qu'envisagé ci-dessus.

La faute peut est constituée par :

- Le non paiement des loyers et des charges,
- Une absence d'exploitation du fonds,
- Une utilisation non conforme du local pris à bail par rapport à sa destination
- La déspecialisation illicite du local,
- Des dégradations dans le local,
- Le défaut d'assurance du local,
- L'absence de réalisation des réparations locatives,
- Le non règlement des frais de réparations locatives,
- Etc

Souvent, la défaillance du locateur-preneur est sanctionnée par une clause du bail commerciale dénommée « clause résolutoire » ou « clause de résiliation de plein droit » et le formalisme de la notification de cette faute est encadrée par la loi.

S'agissant du formalisme, l'article L.145-41 du Code de commerce prévoit que la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet que :

- un mois après un commandement d'huissier de justice demeuré infructueux ;
- si ce commandement d'huissier de justice n'a pas omis de préciser ce délai d'un mois (ce qui peut arriver).

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com