



La responsabilité juridique du bailleur en cas de non-renouvellement du contrat de bail commercial

Fiche pratique publié le 20/12/2022, vu 1099 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

Dans quels cas le bailleur est-il tenu de payer une indemnité d'éviction au locataire évincé d'un fonds de commerce ?

La responsabilité juridique du bailleur en cas de non-renouvellement du contrat de bail commercial.

Dans quels cas le bailleur est-il tenu de payer une indemnité d'éviction au locataire évincé d'un fonds de commerce ?

Le bail commercial est le contrat de location d'un local dans lequel est exercée une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

Il lie un propriétaire bailleur et un preneur à bail qui loue le local pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou de l'une des activités précitées.

Le contrat de bail commercial permet aux locataires de bénéficier automatiquement des règles légales relevant du statut des baux commerciaux

Pour ce faire, les locataires doivent simplement exploiter un fonds de commerce, c'est-à-dire avoir une clientèle.

En effet, la clientèle est juridiquement l'élément essentiel de l'existence d'un fonds de commerce.

Aussi, le régime du bail commercial permet au locataire de bénéficier de nombreux avantages juridiques, tel que le droit du locataire au versement d'une indemnité d'éviction par le bailleur en cas de non-renouvellement du bail par ce dernier.

La loi offre également aux locataires une faculté de résiliation triennale, les bénéfices du régime de la déspecialisation de l'activité ou encore le principe du droit au plafonnement du montant des loyers.

S'agissant du droit au renouvellement, il est d'ordre public.

Il s'inscrit en réalité dans la « propriété commerciale » du fonds de commerce au profit du locataire.

En conséquence, ce dernier dispose d'un droit à ne pas être expulsé, au risque de perdre le fruit de ses investissements et son travail.

Seul le preneur à bail a la qualité pour pouvoir demander le renouvellement du bail ou de le résilier.

Ainsi, en cas de non-renouvellement du bail commercial, le bailleur s'expose au paiement d'une indemnité d'éviction au preneur ou bien à l'obligation d'avoir à lui proposer un local de remplacement équivalent, en vertu des articles 145-8 et 145-14 du Code de commerce

De plus, le preneur dispose de la faculté de s'opposer au congé pour tenter de faire condamner son bailleur au paiement d'une indemnité d'éviction durant un délai de deux ans.

L'indemnité d'éviction permet de compenser le préjudice du locataire qui est obligé de quitter les lieux.

Elle est évaluée en fonction du dommage subi et doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire par le non-renouvellement du bail.

Son évaluation peut se faire à l'amiable ou par un expert désigné par un tribunal.

L'indemnité principale consiste soit en une indemnité de remplacement lorsque le fonds est amené à disparaître soit en une indemnité de déplacement lorsque le fonds est amené à être déplacé.

Il peut ensuite être accordé au locataire évincé des indemnités accessoires qui couvrent tous les autres préjudices et qui ne sont pas limitativement énumérés à l'article 145-14 du Code de commerce.

Selon le second alinéa de cet article, cette indemnité principale comprend la valeur marchande du fonds de commerce et les frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#))

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
01 40 26 25 01
abem@cabinetbem.com