



# L'indemnité d'éviction se calcule uniquement sur la seule activité autorisée par le bail

publié le **30/04/2013**, vu **2822 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

**Aux termes d'un arrêt du 9 avril 2013, la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation a distingué l'activité de « bimbelerie », de celle de bazar, cette définition ayant pour conséquence de réduire le montant de l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail.**

Aux termes d'un arrêt du 9 avril 2013, la 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation a distingué l'activité de « bimbelerie », de celle de bazar, cette définition ayant pour conséquence de réduire le montant de **l'indemnité d'éviction due en cas de non renouvellement du bail.**

En l'espèce, un bailleur a donné à bail à une **société preneuse** un commerce « d'articles de Paris, maroquinerie, bimbelerie et solde de tous ces articles ».

Postérieurement, le propriétaire a donné **congé** à sa locataire, **sans offre de renouvellement** et avec **offre d'une indemnité d'éviction**.

La société preneuse a assigné la bailleuse en paiement de cette indemnité.

Les juges d'appel ont donné satisfaction à la société preneuse.

Pourtant, cette dernière fait grief à l'arrêt de ne pas avoir correctement fixé le montant de l'indemnité d'éviction à défaut d'avoir pris en compte la totalité de la valeur marchande du fonds de commerce.

La locataire prétendait que l'activité de « bimbelerie » stipulée comme **destination commerciale contractuelle** devait être assimilée à celle de bazar au regard des définitions sémantiques données par la majorité des dictionnaires pour retenir l'intégralité du chiffre d'affaires réalisé.

La Cour de cassation rejette le pourvoi formé par la société preneuse.

La Haute Cour considère que « **le bail n'autorisait d'autre commerce que celui d'articles de Paris, maroquinerie, bimbelerie et solde et qu'il était acquis que le preneur y exploitait un bazar** ».

Elle s'en remet ainsi à l'appréciation des juges du fond qui ont souverainement estimé **que**  
**« la bimbeloterie n'était pas assimilable à des produits bon marché ou soldés tels**  
**qu'articles de plage, produits d'entretien ou d'hygiène proposés à la vente par le preneur »**  
**de telle sorte que le bailleur était tenu de régler une indemnité d'éviction calculée sur la**  
**seule activité autorisée par le bail.**

Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 9 avril 2013, n° 12-13.622