



# Bail commercial : le plafonnement de l'indemnité d'éviction n'aura pas lieu

Jurisprudence publié le **01/04/2021**, vu **1173 fois**, Auteur : [Assistant-juridique.fr](http://Assistant-juridique.fr)

**L'article L. 145-14 du code de commerce ne méconnaît ni le droit de propriété du bailleur ni le principe d'égalité devant la loi.**

Saisie par la Cour de cassation le 10 décembre 2020, les juges de la rue de Montpensier se sont en effet prononcés le 5 mars 2021 en faveur de la constitutionnalité de l'article L. 145-14 du code de commerce.

Au soutien de leurs prétentions, les plaideurs ont tout d'abord fait valoir que les dispositions du code de commerce relatives à l'indemnité due au locataire commerçant dont le bail n'est pas renouvelé portent une atteinte disproportionnée au droit de propriété du propriétaire bailleur.

Ils excipent ensuite de la méconnaissance par le législateur du principe d'égalité devant la loi.

Était en jeu la constitutionnalité de l'indication donnée par l'article L. 145-14, selon laquelle l'indemnité d'éviction « comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession ».

## Indemnité d'éviction et droit de propriété

Le Conseil constitutionnel commence par reconnaître que l'article L. 145-14 du code de commerce écorne le droit de propriété.

Ce constat s'impose en effet à lecture de ce texte, qui prévoit, d'une part, que l'indemnité d'éviction doit être égale au préjudice que cause au locataire le défaut de renouvellement et, d'autre part, que cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce déterminée selon les usages de la profession.

Toutefois, par trois séries de considérations, le Conseil retient que l'atteinte n'est pas disproportionnée.

### Objectif d'intérêt général

Les neuf sages remarquent tout d'abord qu'en instaurant une indemnité d'éviction au profit du locataire auquel on dénie le droit au renouvellement de son bail, le législateur poursuit un objectif d'intérêt général : permettre la poursuite de l'activité du preneur et éviter que la viabilité des entreprises commerciales et artisanales soit compromise.

## Valeur marchande et droit au renouvellement

Il est par ailleurs relevé, d'une part, que l'indemnité ne comprend que la part de la valeur marchande du fonds de commerce perdue par le locataire et, d'autre part, que l'indemnité disparaît lorsque le locataire ne respecte pas les conditions requises par le statut des baux commerciaux pour bénéficier du droit à renouvellement.

## Option

Les hauts magistrats constatent enfin que le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer.

## Indemnité d'éviction et égalité devant la loi

Le Conseil rappelle classiquement que, posé par l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, le principe d'égalité ne s'oppose ni à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes ni à ce qu'il déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, pourvu que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet de la loi qui l'établit.

## Modalités d'évaluation

Or, en l'occurrence, en prévoyant que la valeur du fonds de commerce comprise dans l'indemnité d'éviction doit être déterminée en fonction des usages de la profession, le texte précise les modalités d'évaluation du fonds de commerce sans opérer de différence de traitement.

## Situations différentes

Par ailleurs, la situation des parties est évidemment différente selon qu'un fonds de commerce est ou non exploité dans les lieux loués, légitimant une différence de traitement.

Source : <https://www.dalloz-actualite.fr/>

Pour plus d'infos : [Comment calculer l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?](#)

Voir aussi notre guide : [Rompre un bail commercial 2020-2021](#)

## Articles sur le même sujet :

- [Rompre un bail commercial](#)
- [Céder un bail commercial](#)
- [Céder un fonds de commerce](#)
- [Réussir la création de sa SARL](#)
- [Rémunérer un gérant de SARL](#)
- [Gérer un compte courant d'associé](#)
- [Dividendes : mode d'emploi](#)
- [Révoquer un gérant de SARL](#)
- [Démission d'un gérant de SARL : mode d'emploi](#)
- [Récupérer une facture impayée](#)
- [Guide pratique de la SARL](#)
  
- [Comment renouveler un bail commercial ?](#)
- [Peut-on augmenter le loyer d'un bail commercial renouvelé ?](#)
- [Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial ?](#)
- [Le bailleur peut-il refuser le renouvellement du bail commercial sans indemnité d'éviction ?](#)
- [Qu'est-ce que le droit de repentir du bailleur dans un bail commercial ?](#)
- [Quelles obligations pour le bailleur d'un bail commercial ?](#)
- [Quelles obligations pour le locataire d'un bail commercial ?](#)
- [Déspécialisation : peut-on changer l'activité ou la destination d'un bail commercial ?](#)
- [Comment procéder à la révision triennale du loyer d'un bail commercial ?](#)
- [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)
-