Image not found or type unknown

Locataire dont le fonds de commerce n’est pas transférable

Fiche pratique publié le **25/10/2017**, vu **1034 fois**, Auteur : Assistant-juridique.fr

Lorsque le locataire exerce une activité de contrôle technique automobile, l’emplacement de son fonds de commerce près d’un centre commercial rend ce fonds non transférable et justifie l’octroi d’une indemnité de remplacement en cas de refus de renouvellement du bail commercial.

L’indemnité d’éviction qui peut être due au locataire en cas de refus de renouvellement d’un bail commercial est égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement (C. com. art. L 145-14, al. 1). Elle 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, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre (C. com. art. L 145-14, al. 2).

Pour évaluer le montant de l’indemnité d’éviction qu’il doit à son locataire, exploitant dans les lieux loués une activité de contrôle technique automobile, un bailleur fait valoir qu’il a proposé au locataire des locaux équivalents à ceux pour lesquels il a délivré congé.

Jugé qu’au contraire le fonds de commerce n’est pas transférable et que l’indemnité d’éviction doit inclure la perte de ce fonds pour les raisons suivantes (CA Montpellier 9-5-2017 n° 15/00589) :

– le local qui se trouve à côté d’un grand centre commercial et d’un centre auto et qui bénéficie d’un grand parking automobile attenant se situe dans un environnement exceptionnel compte tenu de l’activité du locataire ;

– il est implanté à la jonction de plusieurs axes routiers majeurs et faciles d’accès ;

– il n’existe pas de relations privilégiées entre les clients et les professionnels dans ce type d’activité, la clientèle visée se conformant aux dispositions réglementaires imposant des visites obligatoires périodiques et, compte tenu de la réglementation très précise en ce domaine s’appliquant à tous les centres, ce sont essentiellement les prix pratiqués et l’emplacement qui différencient un centre d’un autre ;

– d’après la réglementation applicable, l’agrément du matériel est attaché au site et une installation sur un autre site nécessite un nouvel agrément.

Par ailleurs, les nouveaux locaux proposés par le bailleur au locataire étaient d’une superficie et d’une implantation ne permettant pas de retrouver les retombées économiques de l’emplacement actuel.

Indemnité d’éviction : mode de calcul

Articles sur le même sujet :

- Sous-louer un bail commercial
- 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
- Réussir à se faire payer

- Dans quels cas peut-on renouveler le bail ?
- Comment obtenir le renouvellement du bail ?
- Faut-il conclure un nouveau contrat ?
- Peut-on modifier le loyer d'un bail renouvelé ?
- Le bailleur peut-il refuser le renouvellement ?
- Indemnité d'éviction : refus du bailleur
- Le droit de repentir du bailleur
- Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?
- La sous-location d'un bail commercial est-elle possible ?
- Un locataire peut-il librement céder son bail ?
- Le locataire peut-il résilier son bail ?

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés