Image not found or type unknown

Bail commercial : l'indemnité d'éviction

Conseils pratiques publié le **24/03/2020**, vu **4689 fois**, Auteur : TIXIER AVOCATS

Aux termes du bail commercial, le paiement d'une indemnité d'éviction permet au bailleur de refuser à son locataire le renouvellement du bail. Elle n'est toutefois pas automatique.

I - Les conditions pour bénéficier d'une indemnité d'éviction

La délivrance d'un congé ou d'un refus de renouvellement (suite à une demande de renouvellement) est nécessaire pour ouvrir le droit à une indemnité d'éviction.

Le locataire perd ce droit :

- s'il ne remplit pas les conditions inhérentes au renouvellement du bail (inscription au registre du commerce pour les personnes physiques ; exploitation continue d'un fonds de commerce au cours des 3 dernières années) ;
- s'il prend l'initiative du congé ou s'il quitte les lieux loués avant la date pour laquelle le congé a été donné (Cass. civ. 3ème 29 septembre 2019 n°08-15842 et 23 mai 2012 n°11-12214). La solution est identique si le locataire quitte les lieux après avoir demandé le renouvellement sans avoir attendu la réponse de son bailleur (Cass. 3ème Civ. 10 mars 1958 n°582 : Bull. civ. III n°109) ;
- si le bail est résilié de plein droit, enraison d'une destruction de l'immeuble des suites d'un cas fortuit ;
- s'il existe un motif grave et légitime pour refuser le paiement d'une indemnité d'éviction.

S'il se maintient dans les lieux (jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction), le locataire doit se conformer aux charges et conditions prévues par le bail échu.

Le locataire doit veiller à introduire une action en justice en vue de la fixation de l'indemnité d'éviction dans le délai de deux ans suivant la date pour laquelle le congé est donné. Elle est présenté devant le Tribunal judiciaire du lieu de situation du bien loué. La représentation par avocat des parties est obligatoire.

II - Evaluation de l'indemnité d'éviction

Elle a pour objet de réparer le préjudice causé au locataire par le refus du bailleur de renouveler le bail commercial. A défaut d'accord entre les parties, elle sera fixée par le Tribunal judiciaire, le plus souvent après qu'une expertise judiciaire ait été conduite.

L'indemnité d'éviction correspond par principe à la valeur marchande du fonds de commerce, majoré des frais de déménagement et de réinstallation, des frais et des droits de mutation d'un

fonds de commerce de même valeur. L'indemnité principale est dite de remplacement lorsque le commerçant perd sa clientèle, et de transfert dans les autres cas. Seules sont prises en compte les activités autorisées par le bail et celles, selon les usages, implicitement contenues.

L'indemnité d'éviction sera calculée en fonction des performances du commerce au cours des 3 dernières années, avec une indemnité minimale équivalente à la valeur du droit au bail (Cass. 3ème Civ. 11 juin 1992 n°1015), laquelle dépend de la seule caractéristique des lieux loués.

Le droit au bail sera calculé par la méthode du différentiel de loyer (entre le prix du marché et le loyer qui aurait été payé en renouvellement), auquel on applique un coefficient suivant la qualité de la localisation du commerce.

L'indemnité d'occupation payée par le locataire pendant la période de fixation de l'indemnité d'occupation est arrêtée à la valeur locative, ce qui veut dire que le locataire aura le plus souvent une somme complémentaire à payer à ce titre s'il s'est maintenu dans les lieux, ce qui viendra réduire par compensation l'indemnité d'éviction à percevoir. L'indemnité d'éviction est réduite d'un abattement de précarité.

Le paiement de l'indemnité d'éviction permettra au bailleur d'exiger la restitution des lieux au locataire. A défaut de restituer les locaux à bonne date, le locataire s'exposer à une retenue d'1% par jour de retard.

Le Cabinet d'avocats TIXIER-VIGNANCOUR intervient très régulièrement en matière de baux commerciaux. Il s'agit d'une matière où il est important d'obtenir des conseils spécialisés compte tenu de la multiplicité des cas pouvant se présentant, et des enjeux financiers en présence.

49, rue de la Victoire 75009 PARIS

01.44.76.09.20

www.tixier-avocats.com

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés