



# BAIL COMMERCIAL : QUELLE INDEMNITE D'EVICION ?

**Le principe de l'éviction commerciale, qui consiste pour le bailleur à ne pas renouveler le bail commercial qui le lie à son preneur, est codifié par l'article L. 145-14, Code de commerce.**



## ARTICLE L. 145-14, CODE DE COMMERCE

" Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité 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, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. "

## CONTEXTE INDEMNITAIRE

Il existe deux contextes indemnitaires en matière d'éviction commerciale :

**1.** Soit le locataire peut transférer (**déplacement**) sa clientèle, auquel cas il ne la perd pas et le bailleur l'indemnise à hauteur de la valeur de son **droit au bail**.

**2.** Soit il perd sa clientèle (ou une part significative de celle-ci) et le bailleur doit l'indemniser de la valeur du **fonds de commerce (remplacement)** qu'il est nécessaire de remplacer, à consistance équivalente.



A savoir que la **valeur plancher** de l'éviction (et du fonds de commerce) est celle du droit au bail. Ce dernier est une des composantes du fonds, la valeur ne peut donc pas en être inférieure.

### DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICION

Quelle est la conséquence de l'éviction ?

Fonds non transférable  
**REMPLACEMENT**  
(ou disparition)

Fonds transférable  
**DÉPLACEMENT**

Quelle est la consistance de l'indemnité principale ?

Valeur du fond de commerce  
≥ valeur du droit au bail

Valeur du droit au bail

Quelle est la méthode d'évaluation ?

. Capacité productive (% CA)  
. Capacité bénéficiaire  
(Multiple EBE)

. Comparative  
. Différentiel

## MÉTHODES D'USAGE

### CALCUL DE L'INDEMNITÉ PRINCIPALE.

**1.** Lorsqu'il est question de valoriser le fonds de commerce, les méthodes d'usage, consacrées par près d'un siècle de décisions judiciaires, sont basées sur un pourcentage normatif du chiffre d'affaires hors taxes (**capacité productive**) ou un multiple de l'excédent brut d'exploitation (**capacité bénéficiaire**) qui est un solde intermédiaire de gestion différent du résultat.

**2.** Si le préjudice se limite à l'indemnisation du droit au bail (le fonds n'étant pas perdu), sa valeur est approchée soit selon une **méthode dite du différentiel**, qui consiste à mesurer l'économie de loyer qui profite au locataire en vertu du statut protecteur des baux commerciaux (notion de propriété commerciale), soit selon une **méthode comparative** qui reste néanmoins dans les faits difficile à mettre en oeuvre, faute de comparables adaptés.

### CALCUL DES INDEMNITÉS ACCESSOIRES.

A l'indemnité principale vont s'associer diverses indemnités accessoires. La liste n'est pas arrêtée par le Code de commerce et celles couramment recensées sont listées dans le tableau ci-dessous. Elles sont prises en compte, ou pas, selon le cas de figure particulier de l'éviction et le fait qu'il entraîne, la **disparition** totale du fonds (départ en retraite, par exemple), son **remplacement** ou son **déplacement**.

### INDEMNITÉS ACCESSOIRES

	Disparition	Remplacement	Déplacement
Remploi	×	✓	✓
Double loyer	×	×	✓
Déménagement	✓	✓	✓
Réinstallation	×	✓	✓
Licenciement	✓	✓	✓
Perte de stock	✓	✓	✓
Frais divers	✓	✓	✓
Trouble Commercial	✓	✓	✓



**LOCATAIRE :** votre bailleur vous a signifié un congé sans offre de renouvellement au terme de votre bail commercial ? Vous avez tout intérêt à faire intervenir un expert en propriété commerciale, de sorte à mieux comprendre les indemnités qui vous sont dues, aussi bien en principale (valeur du fonds de commerce ou du droit au bail, par défaut) qu'accessoires.

**BAILLEUR :** vous envisagez de signifier un congé sans offre de renouvellement à votre locataire ? Vous avez pour projet de revaloriser la charge locative de votre actif immobilier ? Vous envisagez un projet immobilier nécessitant la libération des surfaces louées ? Faites appel à un expert pour en mesurer la charge de sorte à appréhender le coût global de votre projet immobilier !