

# Éviction commerciale (L. 145-14, Code com.) : perte ou transfert ?

L'approche pécuniaire de l'indemnité d'éviction (L. 145-14, Code com.) semble a priori binaire : l'expert appréhende la possibilité d'un déplacement du fonds de commerce (transfert) ou sa disparition (remplacement) totale ou partielle, puis chiffre le préjudice induit sur la propriété commerciale. Pourtant, l'équation à résoudre est souvent complexe et le choix d'un praticien reconnu, au fait tant des techniques d'évaluation les plus récentes que de la jurisprudence dominante, est primordial pour le donneur d'ordre.



## PHILIPPE FAVRE-RÉGUILLON

Expert judiciaire, immobilier, foncier et propriété commerciale, arbitre en baux commerciaux

**FAVRE-RÉGUILLON EXPERTISES**

### SUR L'AUTEUR

Philippe Favre-Régullon, MRICS, REV, arbitre en baux commerciaux agréé CMAP est expert immobilier, loyers commerciaux, fonds de commerce et indemnités d'éviction près les cours d'appel et administrative d'appel de Lyon. Il publie régulièrement des études qui alimentent la pratique expertale (AJDI, Gaz. Pal., etc.). Il est l'auteur de deux ouvrages de référence : le *Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction* (2<sup>de</sup> édition, 2025) et le *Guide d'évaluation des baux commerciaux* (2024), publiés aux Éditions du Moniteur.

La notion d'indemnité d'éviction, sommairement définie au seul article L.145-14 du Code de commerce, s'est considérablement étoffée grâce à une abondante jurisprudence qui requiert de l'expert, outre la parfaite maîtrise de ses techniques, une veille judiciaire constante. Elle est le fruit d'une analyse complexe qui peut toutefois être décomposée en cinq points clés.

charge de sa preuve, consiste en la réparation intégrale du « préjudice » subi par le preneur jouissant des prérogatives d'un bail commercial rompu et, de facto, de la propriété commerciale qu'il lui confère. Le travail, complexe, réalisé quotidiennement par les experts du Cabinet Favre-Régullon Expertises, est d'en mesurer l'importance selon les espèces, et ce, sur la base d'une multitude de critères

d'appréciation : juridiques (clauses du bail), matériels (consistance du fonds) et économiques (analyse bilantielle). L'article L.145-14, alinéa 2 du Code de commerce, énonce que l'indemnité couvrant le préjudice du locataire évincé « comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce » et emporte donc présomption que le défaut de renouvellement occasionne la disparition du fonds.

### 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. »

#### I. Principe

Le principe de l'indemnité d'éviction, nonobstant les modalités relatives à la

INDEMNITÉS ACCESSOIRES			
	Disparition	Remplacement	Déplacement
<b>Emploi</b>	✗	✓	✓
<b>Double loyer</b>	✗	✗	✓
<b>Déménagement</b>	✓	✓	✓
<b>Réinstallation</b>	✗	✓	✓
<b>Licenciement</b>	✓	✓	✓
<b>Perte de stock</b>	✓	✓	✓
<b>Frais divers</b>	✓	✓	✓
<b>Trouble Commercial</b>	✓	✓	✓

Le preneur est dès lors en droit de demander une indemnité de remplacement. Mais cette règle vise, soulignons-le, ce qui est expressément mentionné comme devant être un fonds... de commerce! Quid des fonds qui ne sont plus tout à fait de « commerce » et encore moins de « boutique » mais bien « de gros », « d'artisanat » ou encore « d'industrie » ?

Le statut des baux commerciaux énonce dès l'article L.145-1, Code de commerce, que ses dispositions « s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce », soit un artisan.

Ainsi, les cas visés en matière d'éviction sont trop nombreux pour se contenter d'une approche dogmatique visée par un unique article de loi. C'est malheureusement ce qui est à relever de la part d'évaluateurs non spécialisés dans la valorisation des baux commerciaux, apportant *in fine* plus de contentieux aux donneurs d'ordres que de solutions techniques.

## II. Préjudice

En matière d'éviction, s'il n'est donc à retenir qu'un principe directeur, c'est bien la notion d'indemnisation du « préjudice ». De nombreuses décisions judiciaires sont venues rappeler la notion et son absolue primauté. La règle qui prévaut et s'impose *in fine*, est celle d'une indemnisation limitée audit préjudice subi : pas plus, pas moins! L'apport du technicien, diligenté par le juge judiciaire, est essentiel, mais celui de l'expert

amiable, en soutien du donneur d'ordre, comme le réalise le Cabinet Favre-Réguillon Expertises, est une indispensable précaution afin de préciser la portée réelle du préjudice.

## III. Preuve

La démonstration de la possibilité de réinstallation du locataire évincé sans perte significative de sa clientèle incombe au bailleur, ainsi que rappelé là encore à l'article L.145-14, alinéa 2 du Code de commerce, à savoir quand ce dernier « fait la preuve que le préjudice est moindre ». Toutefois, des fonds apparaissent, dans les faits économiques, parfaitement transférables lorsque la perte des locaux d'exploitation est sans conséquence pécuniaire sur la conservation de la clientèle ou que le choix du lieu est relativement négligeable. C'est le cas de nombre de fonds de gros, sauf ceux dits « de proximité », qui requièrent une certaine localisation, des fonds d'artisanat, outre ceux « de quartier » comme l'artisan coiffeur (clientèle de proximité) et enfin les fonds d'industrie.

## IV. Perte vs transfert

Il n'existe que deux conséquences matérielles à l'éviction : soit le fonds peut être transféré, soit il ne peut pas l'être!

Lorsque le fonds est transférable, l'indemnité est déterminée par la valeur pécuniaire du droit au bail, car l'exploitation n'est pas mise en péril et la perte économique induite par la seule disparition d'une « rente locative » (économie de loyer) générée par le statut protecteur des baux commerciaux. L'exploitant transfère son activité et l'expert apprécie, outre l'indemnité principale constituée par un différentiel entre valeur

locative de marché (libre) des surfaces et statutaire établie selon les dispositions légales, multiplié par un coefficient de commercialité, l'ensemble des indemnités accessoires dues. Il est couramment question de frais de réinstallation, de déménagement, de trouble commercial, etc. (v. tableau).

Lorsque le fonds n'est pas transférable, soit l'écrasante majorité des fonds de commerce « de détail » et de proximité disposant d'une intéressante commercialité, le refus de renouvellement du bail entraîne alors :

- soit son remplacement à des fins de poursuite de l'exploitation, alors plus ou moins délocalisée. L'évaluation, en pareil cas, se fonde sur l'offre existante sur le secteur, à composantes corporelles et incorporelles comparables ;
- soit sa disparition, pure et simple (départ en retraite du preneur, par exemple).

L'indemnité principale est, dans ces deux cas, fixée par référence à la valeur « marchande » du fonds, à condition toutefois qu'elle soit supérieure à celle du droit au bail (v. infra). Chaque expert dispose d'un accès à la plus importante base de données nationale de barèmes consolidés ([www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr)) en considération du chiffre d'affaires (capacité productive) et de l'excédent brut d'exploitation (capacité bénéficiaire).

## V. Valeur plancher

Quand la valeur du droit au bail est supérieure à celle du fonds remplacé, elle doit être privilégiée, et ce, en l'absence de toute considération des possibilités de cession du bail. Le droit au bail, en sa forme pécuniaire, est une des composantes incorporelles de la valeur du fonds de commerce et il est logique que cette dernière ne puisse lui être inférieure.

Pour autant, la valeur du droit au bail qui procède d'une économie de loyer (v. supra) n'est le plus souvent relevée qu'en matière de fonds de commerce de proximité, la notion de « commercialité » y étant prégnante. En zone d'activités ou en périphérie de zone urbaine, là où se situent les fonds d'industrie et autres fonds d'artisanat, ce différentiel n'existe pas, ou si peu. L'absence d'attrait pour telle ou telle situation est un facteur de lissage des valeurs. Là encore, l'intervention d'un expert du Cabinet Favre-Réguillon Expertises, disposant d'une vue nationale et justifiant d'une parfaite maîtrise du statut des baux commerciaux, apparaît comme une réelle plus-value. ♦

