

L'indemnité d'éviction

Note juridique

Lors du non renouvellement de son bail par le propriétaire, le locataire peut, sous certaines conditions, obtenir une indemnité compensatrice dont le montant est déterminé selon différents critères. Ainsi, plusieurs éléments entrent dans la composition de cette indemnité mais le propriétaire peut intervenir pour tenter de réduire cette dernière. Enfin, plusieurs dispositions légales encadrent le non-paiement de l'indemnité par le propriétaire.

Définition de l'indemnité d'éviction

En principe, l'indemnité d'éviction comprend la valeur marchande du fonds de commerce, augmentée de différentes indemnités accessoires. Parfois, le propriétaire pourra demander la réduction de ce montant à condition d'apporter la preuve que le préjudice subi par le locataire est moindre.

A. Cas d'ouverture du droit au versement d'une indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction est due lorsque le renouvellement de son bail commercial est refusé à un locataire. Mais d'autres situations ouvrent également ce droit :

- Exercice d'un des droits de reprise par un bailleur qui est également le vendeur du fonds qui est exploité dans les lieux
- Exercice du droit de reprise pour reconstruire
- Non-respect des conditions du droit de reprise pour habiter par le bailleur
- Exercice frauduleux d'un droit de reprise
- Expropriation pour cause d'utilité publique
- Refus de renouvellement par le bailleur, État, collectivité territoriale ou établissement public, même en cas de cause d'utilité publique.

B. Nature de l'indemnité d'éviction

L'indemnité d'éviction perçue par le locataire constitue pour lui la réparation d'un préjudice et a de ce fait un caractère indemnitaire.

Ainsi, ayant pour vocation de réparer le préjudice subi par le locataire en raison du refus opposé à son droit de renouvellement, ce dernier ne pourra y prétendre si son départ est lié à l'absence de toute activité d'exploitation de son fonds. En effet, dans un tel cas, le refus de renouvellement ne lui causera aucun préjudice. Il en va de même dans l'hypothèse d'une cessation d'activité en raison d'une liquidation judiciaire.

D'un point de vue fiscal, cette indemnité ne peut être considérée comme un revenu.

Quant à son montant, l'indemnité d'éviction présente un caractère d'indivisibilité. En découle le fait qu'en cas de refus de renouvellement pour motif grave et légitime retirant au locataire tout droit au versement d'une telle indemnité, il ne sera pas possible pour les juges d'imposer le paiement d'une indemnité d'éviction dont le montant aurait été minoré en fonction du caractère plus ou moins grave du motif de non-renouvellement.

En d'autres termes, l'indemnité d'éviction doit être versée dans son intégralité ou ne pas être versée du tout, aucune situation intermédiaire n'étant possible.

En vertu de ce caractère d'indivisibilité, l'indemnité d'éviction devra également couvrir l'entier préjudice du locataire alors même que celui-ci n'est évincé que de la partie des locaux affectée à un usage commercial dans l'hypothèse d'un bail mixte (portant sur des locaux affectés en partie à un usage d'habitation et en partie à un usage commercial).

C. Personnes concernées par l'indemnité d'éviction

En principe, dans le cadre du versement d'une indemnité d'éviction, le bailleur sera débiteur à l'égard de son locataire. Certaines précisions doivent tout de même être apportées s'agissant de situations particulières.

Dans l'hypothèse de la cession de l'immeuble entre la notification du refus de renouvellement et le versement effectif de l'indemnité d'éviction, le vendeur, propriétaire initial, reste tenu du paiement de cette dernière.

S'il existe plusieurs propriétaires ou que l'immeuble fait l'objet d'une propriété indivise, le ou les propriétaires à l'origine de la reprise, sont seuls tenus au paiement de l'indemnité d'éviction. Par contre, celle-ci ne sera calculée que sur la base de la partie des locaux sur lesquels porte le non-renouvellement.

Si le locataire cède à la fois son fonds de commerce et son droit au bail, le droit au renouvellement est transféré à l'acquéreur. De ce fait, et à la condition que la cession soit opposable au bailleur (c'est-à-dire conforme aux conditions de cession prévues par le bail), l'acquéreur bénéficiera des mêmes droits liés au versement d'une indemnité d'éviction que le locataire initial.

Le locataire-gérant, quant à lui, ne bénéficiant d'aucun droit au renouvellement du bail commercial, n'est pas en droit de réclamer une telle indemnité.

De plus, en raison du caractère indivisible de l'indemnité d'éviction, ce dernier ne pourrait même pas prétendre au versement d'une partie de celle-ci, la totalité devant être versée au locataire de l'immeuble ou du local.

Modalités de calcul de l'indemnité d'éviction

A. Éléments pris en compte pour le calcul

L'indemnité d'éviction correspond à la valeur marchande du fonds exploité, augmentée de diverses indemnités accessoires. Cette évaluation peut être réalisée par accord amiable entre les parties. En cas de litige, une expertise pourra être ordonnée par le juge des référés dès le jour de la notification du refus de renouvellement.

► Évaluation de la valeur marchande du fonds

Plusieurs méthodes existent afin de déterminer cette valeur :

- **En cas d'acquisition récente** : on prend en compte le prix de cette acquisition, ajusté, si nécessaire, en fonction des variations de prix intervenues depuis lors.
- **Évaluation du fonds par les bénéfices** : prise en compte d'un bénéfice annuel moyen (calculé sur la base des bénéfices des trois années précédentes) que l'on multiplie par un coefficient compris en principe entre 3 et 5, en fonction des usages de la profession. Seuls les bénéfices de l'activité prévue par le bail doivent être pris en compte. En cas de pluralité de succursales, si l'une d'elles est concernée par un refus de renouvellement, cette dernière devra être considérée comme une entreprise individuelle pour l'évaluation de la valeur marchande du fonds.
- **Évaluation du fonds par le chiffre d'affaires** : prise en compte d'un chiffre d'affaires annuel moyen (calculé sur la base des résultats obtenus les trois années précédentes) auquel on applique un pourcentage compris entre 60% et 100% en fonction des usages de la profession. La prise en compte d'un chiffre d'affaires HT ou TTC dépend des usages de la profession. Par exemple, pour les activités liées à la restauration, le chiffre d'affaires pris en compte sera TTC.
- **L'évaluation peut également être réalisée en fonction du droit au bail** pour les commerces bien situés géographiquement, lorsque leur activité leur procure un résultat tel que la valeur de ce droit au bail serait supérieure à la valeur déterminée par l'une des autres méthodes décrites ci-dessus. Sera alors pris en compte par le juge, soit le droit au bail payé par le locataire pour le local qu'il doit restituer, soit celui du lieu de sa réinstallation.

► Indemnisation des frais accessoires engendrés par le refus de renouvellement

Plusieurs postes de dépenses sont prévus à l'article L145.14 du Code de commerce :

- **Les frais de déménagement et de réinstallation.** Sont alors pris en compte, notamment, les frais pouvant découler de la nécessité d'aménager les nouveaux locaux, de la différence de prix liée à l'obligation pour le locataire de louer dans l'urgence un local qui serait plus grand que celui dont il est évincé. Cette indemnité est due même si le locataire s'installe dans un local dont il est le propriétaire ou s'il a refusé les locaux de remplacement proposés par le bailleur. Aucune indemnité de déménagement ou de réinstallation ne pourra être réclamée par un locataire en liquidation judiciaire.
- **Les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un fonds de même valeur**

D'autres préjudices liés au refus de renouvellement peuvent être indemnisés tels que les frais liés à l'obligation de déplacement du fonds (fermeture temporaire notamment) qui seront en général fixés à trois mois de bénéfices nets, les indemnités de licenciement lorsque ceux-ci sont causés par le non-renouvellement...

B. La preuve rapportée par le bailleur d'un préjudice moindre

Le propriétaire de l'immeuble pourra demander à ce que le montant de l'indemnité d'éviction soit diminué en apportant la preuve que le préjudice subi par le locataire en raison du non-renouvellement de son bail est moins conséquent que ce qu'il déclare.

Plusieurs motifs pourront ainsi être allégués par le propriétaire, tels que :

- La proposition par le propriétaire de locaux similaires permettant au locataire la poursuite de son activité dans les mêmes conditions

- Lorsque le fonds est mis en gérance, le locataire ne percevra qu'une indemnité d'éviction calculée en fonction du montant de la redevance annuelle qu'il perçoit
- Lorsque le fonds est transféré dans une zone géographiquement proche du local dont il est évincé, de telle sorte qu'il n'y a aucun risque d'une perte de clientèle pour le locataire.

Remarque : cette indemnité doit être évaluée au moment de la restitution des locaux par le locataire.

Difficultés liées au non-paiement de l'indemnité d'éviction par le bailleur

Il doit tout d'abord être signalé que le locataire bénéficie d'un droit de rétention du local en cas de non-paiement de l'indemnité d'éviction. En d'autres termes, il pourra se maintenir dans les lieux jusqu'au paiement effectif de cette dernière.

L'indemnité est exigible par le locataire dès l'expiration du délai de repentir appartenant au bailleur (15 jours après que la décision de justice en fixant le montant soit devenue définitive).

En l'absence d'exercice de son droit par le bailleur durant ce délai, le locataire peut lui signifier un commandement par acte extrajudiciaire reproduisant, à peine de nullité, l'article L.145-30, alinéa 2 du Code de commerce disposant que : « Lorsque le délai de quinzaine prévu à l'article L.145-58 a pris fin sans que le bailleur ait usé de son droit de repentir, l'indemnité d'éviction doit être versée au locataire ou, éventuellement, à un séquestre, dans un délai de trois mois à compter de la date d'un commandement fait par acte extrajudiciaire qui doit, à peine de nullité, reproduire le présent alinéa ».

En cas de non-paiement par le propriétaire dans ce délai de trois mois, le locataire pourra réclamer le paiement d'intérêts légaux calculés sur le montant de cette indemnité.

Dans certains cas, le bailleur pourra décider de verser l'indemnité d'éviction non pas directement au locataire mais à un séquestre. Par la suite, ce dernier versera le montant au locataire contre remise des clés du local vide.

Dans l'hypothèse d'un dépôt en séquestre de l'indemnité, et à condition que la totalité de la somme ait été versée, une pénalité d'1% de ce montant, par jour de retard, sera prélevée en si le locataire se maintient dans les lieux après la date prévue pour sa sortie.

A contrario, cette pénalité ne pourra être appliquée si l'indemnité est payée directement entre les mains du locataire.

En principe, le locataire dispose d'un délai de trois mois pour vider les lieux à compter du paiement de l'indemnité mais les parties peuvent convenir d'un départ anticipé de ce dernier.



Contacter le service juridique

juridique@alsace.cci.fr

03 88 75 25 23

www.alsace-eurometropole.cci.fr