

## L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail. En contrepartie, il devra une indemnité d'éviction au locataire.

Cependant, il est des cas où le bailleur est fondé à refuser le renouvellement sans versement d'indemnité d'éviction.

### I. LE REFUS DE RENOUVELLEMENT AVEC INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Selon l'article 145-14 du Code de commerce, cette indemnité est « *égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. (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, 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.* »

L'éviction peut s'analyser suivant deux hypothèses :

- soit elle entraîne la disparition du fonds de commerce (cas, généralement, du commerce de détail) ;
- soit elle provoque, *simplement*, le transfert de l'activité dans des locaux de remplacement (cas, généralement, des activités de service et d'industrie).

Dans le premier cas, il s'agira d'évaluer la valeur du fonds perdu ; alors que, dans le second, il s'agira d'évaluer le droit au bail afférent aux locaux nouveaux. À ces évaluations, il faudra, évidemment, ajouter les autres postes de préjudice, tels que troubles d'exploitation, frais de déménagement, frais de licenciement, frais de publicité.

Comme pour la détermination de la valeur locative, on fait généralement intervenir des cabinets d'expertise. Étant précisé que chaque partie aura tout intérêt à saisir son propre expert, tant les conclusions chiffrées peuvent différer selon que l'on privilégiera telle méthode (favorable au bailleur) ou telle autre méthode (favorable au locataire).

Le Code de commerce autorise le locataire à demeurer dans les lieux aussi longtemps qu'il n'aura pas perçu l'indemnité d'éviction, aux conditions du bail résilié. En cas de désaccord sur son montant, et faute d'accord amiable, les parties devront donc saisir le juge pour fixer une indemnité provisionnelle, ce qui permettra de libérer les lieux.

En droit espagnol : si le droit à indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement est également prévu par la loi, son exercice est, en revanche, enfermé dans de strictes limites, puisque :

- ne sont concernés que les locaux dans lesquels est pratiquée depuis au moins cinq ans avant la fin du bail une activité de vente au public ;
- le locataire doit avoir manifesté quatre mois avant le terme son souhait de renouveler le bail pour une durée d'au moins cinq ans supplémentaires, moyennant un loyer correspondant au marché (cette dernière condition étant une source potentielle de conflits).

Quant à l'évaluation de l'indemnité, elle est déterminée suivant les conditions alternatives suivantes :

- hypothèse où, dans les six mois suivant la terminaison du précédent bail, le locataire exerce la même activité dans la même ville : remboursement des frais de déménagement et indemnisation des préjudices découlant de la perte de la clientèle évaluée par comparaison entre celle existante lors du précédent bail et celle constatée durant les six premiers mois du nouveau bail ;
- hypothèse où, dans les six mois suivant la terminaison du précédent bail, le locataire exerce une autre activité ou bien aucune activité alors que l'ancienne activité continue d'être exercée dans les anciens locaux : indemnité équivalente à un loyer mensuel par année de durée du bail, plafonnée à un maximum de 18 mensualités.

Ce droit à indemnité d'éviction n'étant pas d'ordre public, en pratique il est fréquemment évincé, le locataire y renonçant contractuellement.

## II. LE REFUS DE RENOUVELLEMENT SANS INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Motif grave et légitime : ce sont des manquements du locataire qui pourraient fonder la mise en œuvre d'une clause résolutoire (pour autant qu'ils aient été intégrés dans ses prévisions). Par exemple :

- retards répétés dans le paiement des loyers, ayant régulièrement généré des mises en demeure et/ou des actions judiciaires ;

- inexécution de travaux de réparations à sa charge ;
- réalisation de travaux non autorisés portant atteinte à la structure de l'immeuble ou modifiant la distribution des lieux ;
- défaut d'exploitation du fonds sans raison légitime...

Il faut, cependant, que l'infraction se soit poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure par le bailleur de la faire cesser.

Toutefois, la condition d'une mise en demeure préalable n'est pas requise dans certains cas, et notamment les cas de dénégation du statut des baux commerciaux :

- locataire non immatriculé au Registre du commerce ;
- adresse du local objet du bail ne figurant pas dans le Registre du commerce ;
- activités non mentionnés dans le Registre du commerce ou non autorisées dans le contrat de bail.

État de l'immeuble : insalubrité ou dangerosité.

Avril 2017

*L'objet de cette note est purement informatif, sans prétention à l'exhaustivité, et sans prétention à répondre aux spécificités propres à chaque cas particulier. Pour une information complète et adaptée à votre situation personnelle, nous vous invitons à consulter un professionnel.*

*Si vous le souhaitez, les membres de notre cabinet sont à votre disposition pour toute assistance juridique et pour vous accompagner dans le cadre des projets d'investissement et de développement de votre activité en France.*