

Calcul de l'indemnité d'éviction dans un bail commercial ?

Description

L'indemnité d'éviction est une contrepartie financière versée au locataire par le bailleur qui a refusé le renouvellement du bail commercial. Le montant de l'indemnité d'éviction dépend de plusieurs facteurs mais doit couvrir l'intégralité du préjudice subi par le locataire.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail commercial](#)

Qu'est-ce que l'indemnité d'éviction dans un bail commercial ?

Le locataire d'un bail commercial bénéficie de la [propriété commerciale](#). À ce titre, le locataire dispose d'un droit au renouvellement du contrat de bail commercial. Pour ce faire, il doit manifester au bailleur sa volonté de renouveler le bail commercial pour la même durée. Pour rappel, [la durée légale du bail commercial](#) est de neuf ans.

Généralement, le renouvellement du bail commercial donne lieu à la modification de certaines clauses du bail initial ([révision du loyer](#) notamment) et donc à la rédaction d'un [avenant au renouvellement du bail commercial](#).

Bien entendu, le bailleur peut accepter ou refuser l'offre de renouvellement du locataire. Toutefois, s'il refuse, il devra verser au locataire une indemnité d'éviction en contrepartie du préjudice subi. Les modalités de calcul de l'indemnité d'éviction dépendent de plusieurs facteurs. En particulier, l'indemnité d'éviction versée au locataire est tenue de réparer en totalité le préjudice subi par le locataire. Ce principe est consacré par [l'article L145-14 du Code de commerce](#).

Bon à savoir : Le locataire d'un bail commercial peut demander le versement d'une [indemnité d'éviction](#) dans un délai de deux ans à compter de la date de notification du congé du bailleur ou de la réception du refus de renouvellement du bail. Depuis la [loi n°2008-776 du 4 août 2008](#) relative à la modernisation de l'économie, ce délai est

un délai de prescription et non plus de forclusion. Pour rappel, le délai de prescription se rapporte à une action générale alors que le délai de forclusion vise une action spécifique uniquement.

Calcul de l'indemnité d'éviction due au locataire du bail commercial : les paramètres pris en compte

Il n'existe aucun texte législatif fixant précisément les modalités de calcul du montant de l'indemnité d'éviction due au locataire.

En particulier, une jurisprudence constante a fixé le principe selon lequel l'indemnité d'éviction doit être calculée selon les facteurs suivants :

- La valeur du fonds de commerce exploité dans les locaux loués si le refus du renouvellement a donné lieu à la perte du fonds de commerce ou, le cas échéant, les frais engendrés par le transfert du fonds de commerce ;

Bon à savoir : La différence entre la perte ou le transfert du fonds de commerce est apprécié selon la perte ou non de la clientèle.

- [Le pas de porte ou droit au bail](#), c'est-à-dire la somme d'argent versée par le futur locataire au bailleur en début de contrat ;
- Les indemnités dites accessoires comprenant notamment les frais de déménagement et de réinstallation, les éventuelles indemnités de licenciement dues aux salariés si le refus de renouvellement du bail entraîne leur licenciement, les indemnités pour perte de logement dans le cas où le [bail était mixte](#) et comportait aussi des locaux à usage d'habitation ou encore la perte d'une licence éventuelle (tabac ou alcool par exemple).

Date d'évaluation du montant de l'indemnité d'éviction du bail commercial

Outre les différents facteurs évoqués ci-dessus, la date d'évaluation du préjudice subi par le locataire compte également dans la fixation du montant de l'indemnité d'éviction.

En particulier, le préjudice du locataire doit être évalué soit au jour exact du départ du locataire des locaux loués, soit à la date de décision du juge.

Qui fixe le montant de l'indemnité d'éviction du bail commercial ?

En principe, le montant de l'indemnité d'éviction peut être fixé à l'amiable entre les parties au contrat de bail commercial. Néanmoins, dans la pratique, étant donné que le calcul du montant de l'indemnité d'éviction est complexe, il est fréquent de faire appel à un expert.

En cas de désaccord entre les parties, le montant de l'indemnité d'éviction pourra être fixé judiciairement par le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux loués. À ce titre, il convient de rappeler que le juge du fond est souverain en ce qui concerne la fixation du montant de l'indemnité d'éviction.

Bon à savoir : Après le versement de l'indemnité d'éviction au locataire, ce dernier est tenu de quitter les locaux loués dans un délai de trois mois. En revanche, sauf stipulation conventionnelle contraire, le locataire ne peut en aucun cas être sommé de quitter les lieux avant le versement de l'indemnité d'éviction.

Délai de paiement de l'indemnité d'éviction du bail commercial

Dès que les deux parties se sont mis d'accord sur le montant de l'indemnité d'éviction, il ne reste plus qu'à procéder au versement de celle-ci. Il convient néanmoins de noter que le bailleur dispose d'un délai de quinze jours pour se rétracter, soit en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'éviction, soit en ce qui concerne le renouvellement du contrat de bail commercial.

Une fois ce délai écoulé, le bailleur est tenu au versement de l'indemnité d'éviction dans un délai de trois mois à compter de la signification d'un commandement de payer délivré par un commissaire de justice.

Zoom : afin de conclure sereinement votre nouveau contrat de location, LegalPlace met à votre disposition, un [modèle de bail commercial](#), disponible directement en ligne. Conçu par des professionnels du droit, ce modèle est à jour des nouvelles réglementations en vigueur.

Indemnité d'éviction du bail commercial et régime d'imposition

L'indemnité d'éviction versée au locataire en cas de refus de renouvellement du bail est soumise à l'impôt.

Si le locataire est soumis à l'impôt sur le revenu (IR), alors dès lors que l'indemnité d'éviction a pour visée de réparer un actif immobilier tel que le pas de porte, elle sera soumise au régime des plus-values professionnelles. En revanche, si l'indemnité sert à compenser une perte (frais de déménagement par exemple), elle est comprise dans le résultat global soumis à l'Impôt sur le Revenu.

Si le locataire est soumis à l'impôt sur les sociétés (IS), alors, quel que soit le motif du préjudice, l'indemnité d'éviction sera prise en compte dans le résultat global et imposable au taux normal.

Les cas où le bailleur est dispensé du versement de l'indemnité d'éviction du bail commercial

Dans certaines situations spécifiques, le locataire peut être déchu de la propriété commerciale. Dans ce cas, le bailleur n'est plus tenu au versement d'une indemnité d'éviction lors du refus du renouvellement du contrat de bail. Ce principe est consacré par [l'article L145-17 du Code de commerce](#). D'après la lettre de cet article, ces cas sont les suivants :

- Le contrat est un [bail dérogatoire](#), c'est-à-dire un bail commercial de courte durée (36 mois maximum, renouvellements éventuels compris) ;
- Le bailleur peut justifier d'un motif légitime et sérieux : il peut s'agir, notamment, du fait que le locataire ne répond pas aux conditions d'exigibilité pour conclure un bail commercial (être inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire des Métiers). Les impayés de loyer et/ou des charges locatives peuvent également constituer, aux yeux de la loi, un motif légitime et sérieux ;
- L'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués est dans un état insalubre, voire dangereux : cela est le cas par exemple lorsque l'immeuble est voué à être démoli ou qu'il ne peut plus être occupé en raison de son état. Dans ce cas, l'état d'insalubrité du logement doit être reconnu par l'autorité administrative compétente.

Bon à savoir : En cas de reconstruction de l'immeuble par le propriétaire ou un de ses ayants droits, alors l'ancien locataire des locaux démolis aura un droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit une fois les travaux achevés.