

Indemnité d'occupation bail commercial

Description

L'indemnité d'occupation est une somme d'argent que doit à son propriétaire une personne occupant un bien. Comme le contrat de bail ne lie pas l'occupant et le propriétaire, il ne s'agit pas d'un loyer. D'ailleurs, elle est indépendante du bail. De manière générale, il existe 2 types d'indemnités d'occupation :

- l'indemnité d'occupation de droit commun ;
- l'indemnité d'occupation statutaire.

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 !

[Rédiger mon bail commercial](#)

Qu'est-ce qu'une indemnité d'occupation ?

L'**indemnité d'occupation** est une somme qu'une personne sans titre ni droit doit payer au propriétaire en contrepartie de l'occupation de son bien (commun ou individuel). Sa valeur est indépendante des causes de l'éviction et des fautes dans certains cas. Quand le maintien des lieux est jugé comme un préjudice, l'indemnité d'occupation est considérée comme une réparation.

L'indemnité d'occupation correspond généralement à la valeur locative. Il se peut qu'elle soit supérieure au montant du loyer. Quand les clauses et les conditions du bail expiré ne sont pas acceptées, le bailleur peut demander la compensation du différentiel avec le montant de l'[indemnité d'éviction](#). Cela implique la diminution de la valeur de cette dernière ou entraîne même l'annulation de son paiement.

Pour prétendre à une indemnité d'occupation, le propriétaire doit effectuer une demande au plus tard dans les 2 ans suivant la date du préavis. À noter que ce délai biennal s'applique uniquement dans le cadre du **bail commercial**.

Zoom : Il est possible de procéder soi-même à la rédaction du bail commercial. Pour éviter de commettre des erreurs dans la rédaction, LegalPlace vous permet de vous baser sur un [modèle de bail commercial](#), adapté à votre situation.

Quand le locataire peut-il prétendre à une indemnité d'occupation d'un bail commercial ?

Pour mieux comprendre la situation à laquelle le locataire peut prétendre à une indemnité d'occupation d'un [bail commercial](#), il convient d'abord de voir ses droits selon le statut des baux commerciaux.

Les droits du locataire

En effet, selon le statut du bail commercial, le locataire bénéficie de plusieurs droits, notamment celui de renouveler le bail. Cette disposition lui permet de bénéficier d'un fonds de commerce sécurisé qu'il peut valoriser année après année. Si le bailleur refuse le renouvellement du bail, celui-ci se doit de verser une indemnité d'éviction. À noter qu'il n'est pas possible de déroger à cette disposition encadrée par l'article [L145-15 du Code de Commerce](#). Ce dernier stipule que « sont réputés non écrits, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement ». Il est important de préciser que l'article ne concerne que les baux commerciaux. Le locataire bénéficie aussi du droit de rester dans les locaux jusqu'à ce que l'indemnité d'éviction soit payée en dépit de la fin du bail. Cette disposition est régie par l'article [L145-28 du Code de Commerce](#).

Quand le locataire peut-il prétendre à une indemnité d'occupation ?

Le locataire peut prétendre à une **indemnité d'occupation d'un bail commercial** en cas de congé causé par le refus de renouvellement de bail (sous conditions). Il peut occuper de droit le local même après l'expiration du bail jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction. En contrepartie, il doit payer ce que l'on appelle **indemnité d'occupation**. Dans la majorité des cas, elle est définie selon la valeur locative. Afin d'éviter la résiliation, le locataire se doit de respecter les conditions et les clauses du bail expiré, à défaut de quoi, il ne recevra plus l'indemnité d'éviction. Le paiement d'une indemnité d'occupation peut également être statué quand :

- Le locataire maintient l'occupation des lieux sans remise des clés ou quand le congé a été signifié à la fin du bail ou au terme d'une période triennale ;

- Le preneur ne peut invoquer le droit de maintien des lieux, mais reste dans le local ;
- Le bailleur exerce ses droits d'option ou de repentir après le refus de renouvellement de bail.

Les différentes indemnités d'occupation

Il existe 2 types d'indemnités d'occupation : l'indemnité d'occupation de droit commun et l'indemnité d'occupation statutaire. Dans certaines situations, le choix du type d'indemnité constitue un véritable débat.

L'indemnité d'occupation de droit commun

L'**indemnité d'occupation de droit commun** est la somme qu'un locataire sans droit ni titre doit verser au propriétaire du bien. C'est une disposition à caractère indemnitaire et compensatoire. Elle trouve son fondement dans l'[article 1382 du Code Civil](#).

Dans quels cas l'indemnité d'occupation de droit commun est-elle perceptible ?

- L'indemnité d'occupation de droit commun est applicable en cas de fautes commises par l'occupant qui refuse de quitter les lieux. Elle se présente comme une réparation de préjudice subi par le propriétaire dans le cadre d'une occupation induite. L'indemnité d'occupation de droit commun se paie chaque jour, et ce, jusqu'à ce que le locataire rende les clés. À noter qu'elle s'applique même lorsque le preneur a quitté les lieux sans rendre les clés.
- Le paiement d'une indemnité d'occupation de droit commun est également demandé au locataire ayant signifié un congé en raison de la fin du bail ou au terme d'une période triennale, mais qui n'a pas rendu les clés.
- Quand le preneur d'un bail commercial ne peut pas invoquer le droit au maintien des lieux, il est tenu de verser une indemnité d'occupation de droit commun. Cette situation se présente quand le locataire ne remplit pas les conditions du droit au statut de son bail commercial. Il n'est le plus souvent pas immatriculé au registre du commerce ou ne présente pas la qualité de commerçant. La personne concernée peut également ne pas être le propriétaire d'un fonds de commerce dans la location. Dans cette optique, il devient après la fin du bail un locataire sans titre ni droit. En effet, le titulaire du bail commercial est susceptible de perdre son droit de renouvellement de bail sur le fondement d'une clause

résolutoire, en cas d'une résiliation judiciaire ou de fautes graves (selon l'article L.145-17 du Code de Commerce).

- En cas de congé causé par le refus de renouvellement de bail et de paiement d'indemnité d'éviction, le locataire commerçant qui n'a pas saisi le tribunal après le délai de forclusion de deux ans perd ses droits dans le statut des baux commerciaux. Dans ce cas, il doit verser une indemnité d'occupation de droit commun s'il reste dans les locaux.

La valeur d'une indemnité d'occupation de droit commun

Dans le cas d'une indemnité d'occupation à caractère compensatoire, l'indemnité est estimée selon la valeur locative sur le marché. Son montant peut être supérieur selon la réparation de préjudice. Elle peut également être fixée selon le bénéfice dont le propriétaire aurait pu profiter pendant la période d'occupation. Le propriétaire doit cependant justifier la possibilité d'obtention de bénéfices. Le juge se doit alors de bien étudier le cas avant de statuer sur la valeur de l'indemnité d'occupation de droit commun.

La clause sur l'indemnité d'occupation dans le bail commercial

Un bail commercial peut très bien contenir une clause prévoyant le paiement d'une indemnité d'occupation en cas de résiliation de bail avec occupation des lieux. Dans ce cas, le bailleur demande généralement le double du loyer contractuel. Cette disposition a d'ailleurs été acceptée par la Cour de cassation.

La prescription sur l'action de paiement

Selon l'[article 2277 du Code Civil](#), la prescription quinquennale (sur 5 ans) s'applique pour le paiement de l'indemnité d'occupation quand la valeur de celle-ci a été définie.

L'indemnité d'occupation statutaire

L'**indemnité d'occupation statuaire** trouve son fondement dans l'article L.145-28 du Code de Commerce. Ce dernier stipule qu'un locataire pouvant prétendre de droit à une indemnité d'éviction peut rester dans la location jusqu'au paiement de celle-ci. Le propriétaire n'a pas le droit de l'expulser ni de retirer son droit à condition que le locataire respecte les clauses et les conditions du contrat du bail expiré. Dans ce cas, l'indemnité d'occupation est déterminée selon les dispositions des sections 6 et 7 de l'article su mentionné.

Dans quels cas l'indemnité d'occupation statuaire est due ?

- En cas de refus de renouvellement de bail commercial, le locataire peut prétendre au droit de maintien des lieux jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction. Quand le délai de 15 jours suivant le versement de l'indemnité d'éviction est expiré, il doit rendre les clés (l'article L.145-29 du Code de Commerce). Le paiement d'une indemnité d'occupation statuaire est tenu pendant la période de maintien des lieux. Quand le bailleur évoque des motifs graves et légitimes dans son refus de renouvellement, le locataire doit attendre la procédure de qualification de l'indemnité d'occupation. En attente de la décision du juge, le locataire est tenu de payer une somme égale à l'ancien loyer.
- Le locataire est tenu de payer une indemnité d'occupation statuaire quand le propriétaire exerce le droit de repentir et offre un renouvellement de bail. Le paiement se fait pendant la période entre la date d'expiration et la date de renouvellement du bail. La valeur de l'indemnité est régie par l'article L.145-28 du Code de Commerce avec la jurisprudence en réserve.
- Le propriétaire dispose également d'un droit d'option qui lui permet de se rétracter après avoir signifié un congé avec offre de renouvellement de bail (l'article L. 145-57 alinéa 2 du Code de Commerce). Dans ce cas, le locataire occupant les lieux depuis la date d'expiration du bail se voit être tenu de payer une indemnité d'occupation selon l'article L.145-28.

La valeur d'une indemnité d'occupation statuaire

De manière générale, l'indemnité d'occupation statuaire correspond à la valeur locative affectée d'un abattement de précarité. Le loyer n'est pas pris en compte dans l'étude de cette valeur qui sera estimée après expertise. L'abattement de précarité est généralement fixé à **10%** de valeur locative. Dans certains cas, il peut atteindre les **30%**.

La prescription sur l'action de paiement

Pour le cas d'une indemnité d'occupation statutaire, la prescription est biennale (sur deux ans). Si le maintien des lieux se poursuit, une révision triennale peut être effectuée.

Quand le locataire exerce son droit d'option

Le locataire peut, en effet, exercer son droit d'option après avoir demandé le renouvellement d'un bail sans obtenir de réponse du bailleur. Il est libre de décider d'annuler la demande et de rendre les clés. Dans ce cas, une indemnité d'occupation statutaire peut lui être demandée entre la date d'expiration du bail et l'application du droit d'option. La Cour peut également réclamer le paiement d'une indemnité d'occupation de bien commun sur la période entre la notification du droit d'option et la remise des clés.

Différence entre loyer et indemnité d'occupation

Il ne faut pas confondre loyer et indemnité d'occupation. Le loyer est la somme due au propriétaire pendant la durée du bail. Les modalités de paiement sont fixées dans le contrat. L'indemnité d'occupation est la somme due au bailleur quand le bail prend fin, mais que le locataire continue à occuper les lieux.

Ainsi, le loyer est demandé aux locataires disposant d'un droit d'occupation si l'indemnité est réclamée aux occupants sans droit ni titre. En effet, l'indemnité ne dépend en aucun cas du bail, il s'agit plutôt d'une obligation légale. Ce n'est pas le cas du loyer dont la valeur est inscrite dans le contrat de colocation.

L'indemnité d'occupation et la TVA

L'**indemnité d'occupation** n'est généralement pas soumise à la TVA (le calcul de la [TVA du bail commercial](#) obéit à des règles précises). Cette décision se base sur le fondement que l'indemnité est payée par le locataire sans droit ni titre afin de réparer un préjudice subi causé par l'occupation des lieux.

Toutefois, dans certains cas, le juge peut statuer en faveur du paiement de cette taxe. Cette situation peut se présenter quand le preneur maintient l'occupation des lieux sur une durée prolongée et paie une **indemnité d'occupation** conséquente au

propriétaire. Si l'indemnité est considérée comme source de revenu, le juge peut exiger le paiement de la [TVA du bail commercial](#) sur le fondement de la jurisprudence.

À noter qu'entre la période de fin de bail et la fixation du type et de la valeur de l'indemnité d'occupation, le locataire est soumis aux charges et aux taxes comme stipulé dans le bail expiré. Après la fixation judiciaire de l'indemnité d'occupation, la réalisation d'un compte rétroactif est demandée au bailleur et au preneur. La base du compte est généralement définie par l'arrêt de la cour d'appel ou le jugement du tribunal. Si la décision du juge n'inclut pas le paiement en sus des charges et des taxes de l'ancien bail, le règlement des taxes devient nul et non avenant.