

Non-renouvellement d'un bail commercial : comment est calculée l'indemnité d'éviction ?



© 2021 Les Echos Publishing

Lorsque le propriétaire d'un local loué à un commerçant refuse de renouveler le bail commercial, il doit verser à ce dernier une indemnité, dite d'éviction, destinée à le dédommager du préjudice qu'il subit en raison du défaut de renouvellement (sauf si ce refus est justifié par un motif grave et légitime).

Cette indemnité comprend, notamment, la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée selon les usages de la profession, et augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation du locataire, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour racheter un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire apporte la preuve que le préjudice subi par le locataire est moindre.

À ce titre, la valeur du droit au bail non renouvelé doit toujours être prise en compte dans le calcul de l'indemnité d'éviction. C'est ce que les juges ont réaffirmé dans une affaire où le bailleur avait considéré qu'il ne pouvait y avoir d'indemnisation au titre de la valeur du droit au bail sur l'ancien local car le locataire, après avoir été privé du renouvellement de son bail, s'était très vite réinstallé dans

un nouveau local d'une superficie équivalente moyennant un loyer moins élevé, donc dans des conditions plus avantageuses. Mais selon les juges, cet argument n'est pas recevable car le droit au bail étant un élément du fonds de commerce, il convient nécessairement de fixer l'indemnité d'éviction en tenant compte de sa valeur.

[Cassation civile 3e, 13 octobre 2021, n° 20-19340](#)

© 2021 Les Echos Publishing