

FICHE n°19

Comment réparer les préjudices résultant de l'éviction du preneur à bail commercial ?

En cas de refus de renouvellement du bail (sauf refus fondé sur des motifs graves de la part du preneur), le bailleur doit payer au preneur évincé, en application de l'article L.145-14 du code de commerce, une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le refus de renouvellement.

L'indemnité d'éviction ne doit entraîner ni enrichissement, ni appauvrissement du locataire.

L'indemnité d'éviction est composée d'une indemnité de remplacement (en cas de perte du fonds) ou d'une indemnité de déplacement (s'il n'y a pas de perte du fonds de commerce), à quoi s'ajoutent les frais accessoires.

Il est d'usage de recourir à une mesure d'expertise pour évaluer l'indemnité d'éviction.

1. Indemnité de remplacement (perte du fonds de commerce)

Elle est composée d'une indemnité principale et d'indemnités accessoires.

a) L'indemnité principale

L'indemnité de remplacement doit correspondre à la valeur marchande du fonds de commerce comme si celui-ci devait être vendu, selon les usages de la profession considérée, ces usages retenant diverses méthodes pour calculer cette indemnité : calcul du droit au bail, ou calcul de la valeur du fonds de commerce, cette valeur du fonds de commerce étant définie par la méthode du chiffre d'affaires ou par la méthode de la rentabilité (dite méthode de l'EBE).

i. Calcul du droit au bail

Pour calculer la valeur du bail, il convient de déterminer la différence entre le loyer qui aurait été effectivement payé si le bail avait été renouvelé et le loyer qu'il faudrait payer pour retrouver au prix du marché un local équivalent. Cette différence de loyer annuel est affectée d'un coefficient de commercialité, qui varie selon la situation de l'immeuble et sa commercialité.

Ainsi, si le loyer correspond à la valeur locative de marché, il n'existe pas de valeur de droit au bail.

ii. Méthodes prenant en considération la valeur du fonds de commerce

On doit prendre en considération le fonds dans sa consistance à la date de prise d'effet du congé, mais avec les résultats comptables les plus proches du départ.

- **La méthode par le chiffre d'affaires**

C'est la méthode généralement retenue par les juridictions qui prend en considération la moyenne du chiffre d'affaires des 3 dernières années, sur laquelle on applique un coefficient qui varie en fonction de l'activité exercée dans les lieux.

Les experts proposent des pourcentages tenant compte de l'emplacement et de la commercialité.

Les pourcentages sont plus faibles pour les sites peu recherchés, et beaucoup plus élevés dans le cas des « beaux emplacements » lorsqu'il existe une valeur élevée de droit au bail, ou pour les enseignes nationales dont la marge brute d'exploitation est plus élevée que celle des commerçants indépendants.

- **La méthode de la rentabilité (EBE)**

Est retenu le bénéfice réalisé, majoré le cas échéant, du salaire de l'exploitant et des dotations aux amortissements.

Le montant auquel on parvient est retraité en prenant en considération la valeur locative de renouvellement, dans l'hypothèse où le prix du loyer serait dé plafonné.

Puis, on applique un coefficient multiplicateur, compris le plus souvent entre trois et sept, selon le fonds de commerce en cause, en se basant sur le montant des cessions pour le type de fonds de commerce considéré.

iii. Quelle méthode retenir entre les trois (droit au bail, CA, EBE) ?

L'indemnité d'éviction ne peut être inférieure à la valeur du droit au bail.

L'usage dominant est de calculer l'indemnité d'éviction par la méthode du chiffre d'affaires, laquelle est recoupée par la méthode dite de la rentabilité.

Cependant, s'agissant d'un fonds de commerce industriel, la méthode du droit au bail ou celle de la rentabilité seront seules retenues.

b) Indemnités accessoires de remplacement

Il a été jugé que « *Le fait que l'indemnité d'éviction a le caractère d'une indemnité de remplacement ne fait pas obstacle à l'appréciation des indemnités dites accessoires que subit le preneur évincé du fait de l'éviction* » (CA Paris, 23 janvier 2019, N°15-07900).

Frais de emploi : selon les usages, ils correspondent à 10% de l'indemnité principale. Le bailleur qui s'est acquitté du paiement d'une indemnité de emploi peut assigner ses anciens locataires en répétition de ladite indemnité en cas de non-réinstallation sans que ceux-ci ne puissent invoquer l'autorité de la chose jugée (Cass. 3^e civ., 28 mars 2019, n°14-14501).

Frais de déménagement : ils sont indemnisés sur justificatifs, uniquement en cas de bail mixte, sur le logement, le cas échéant, puisque s'agissant d'une perte de fonds, il n'y a pas lieu à déménagement de celui-ci.

Perte sur stock : elle est calculée en fonction de sa nature et de la vitesse d'écoulement.

Indemnité pour trouble commercial : pendant la durée de la procédure, le locataire subit un trouble d'exploitation calculé usuellement sur la base de 3 mois d'EBE.

Licenciements : le principe est celui du remboursement sur justificatif des frais de licenciement

2. Indemnité de déplacement (sans perte du fonds de commerce)

a) Indemnité principale

Dans le cas où le preneur ne perd pas son fonds de commerce, son indemnité d'éviction est calculée en fonction de la valeur du déplacement de celui-ci.

Si le locataire s'est réinstallé en faisant l'acquisition d'un droit au bail, le bailleur devra l'indemniser du montant de l'acquisition du bail.

Si le locataire s'est réinstallé sans acquérir le droit au bail, il sera indemnisé de la valeur du bail dont il a été privé par l'éviction, c'est-à-dire à la valeur du droit au bail, calculée de la même façon qu'en cas de perte du fonds de commerce.

b) Indemnités accessoires

Frais de emploi ou frais de négociation d'un nouvel acte locatif : sur justificatifs.

Frais de réinstallation :

Le bailleur est tenu d'indemniser des frais de réinstallation du preneur évincé d'un fonds non transférable, sauf s'il établit que le preneur ne se réinstallera pas dans un autre fonds (Cass. 3^e civ. 12 janvier 2017, n°15-25939).

Le preneur ne sera indemnisé que pour le même type d'installation.

Les agencements non amortis sont compris dans la valeur du fonds et ne feront donc pas l'objet d'une indemnisation.

Frais de déménagement : ils sont pris en compte au vu du devis. En cas de pluralité de devis, le plus faible à prestation équivalente sera retenu.

Frais de double loyer : dans la plupart des cas, le locataire va devoir payer à la fois le loyer de l'ancien local et celui du nouveau. Ces frais de double loyer sont pris en considération, sous réserve d'une franchise de loyer, en fonction de la durée des travaux (1 à 4 mois habituellement).

indemnité pour perte partielle de clientèle : il convient de calculer celle-ci en fonction de la rentabilité, de l'emplacement du local de remplacement et de son éloignement du précédent, de la nature de l'activité et de la structure de la clientèle.

Frais nécessaires pour prévenir la clientèle du déplacement : ceux-ci sont limités depuis le développement d'internet, mais sont indemnisés sur justificatifs.

Indemnité de surcoût d'exploitation occasionné par le transfert : elle correspond aux moyens matériels à engager si la réinstallation intervient sur un site éloigné.

Frais administratifs et de changement de siège social : sur justificatifs, ils correspondent essentiellement aux frais de registre du commerce.

Trouble commercial : il est calculé en cas de déplacement différemment de l'hypothèse de remplacement. On tient compte uniquement du temps passé pour le transfert, en cas de simple déplacement.

Indemnité pour licenciement: elle n'est pas due, sauf si la réinstallation ne peut intervenir que sur un site éloigné, ce qui induit des licenciements.

version avril 2020