



## Indemnité d'éviction fonds de commerce

-----  
Par Visiteur

Je suis propriétaire d'un fonds de commerce (restaurant) bail 3,6,9 d'une surface de 350m<sup>2</sup> sur une parcelle de 3650m<sup>2</sup> un promoteur veut acquérir cette parcelle comment ce calcule les indemnités d'éviction

-----  
Par Visiteur

Bonjour monsieur,

L'article L. 145-14, alinéa second donne les critères d'évaluation de l'indemnité d'éviction en disposant :

« Cette indemnité 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 ».

La détermination de l'indemnité d'éviction se décompose par conséquent en deux éléments :

-une indemnité principale correspondant a priori à la valeur marchande du fonds. Pour évaluer la valeur marchande du fonds de commerce, la loi invite le juge à se référer aux « usages de la profession », lesquels correspondent, la plupart du temps, à un pourcentage du chiffre d'affaire moyen des dernières années (CA Versailles, 20 déc. 1988, D. 1989, IR 74).

Le plus souvent les juridictions déterminent un Chiffre d'affaire moyen réalisé au cours des trois dernières années. Une fois le CA annuel moyen déterminé, elle détermine l'indemnité principale qui est égale à un pourcentage compris entre 60% et 100% du CA annuel moyen.

Le pourcentage retenu dépend de votre emplacement et des facteurs locaux de commercialité. Autrement dit, plus votre restaurant est bien placé, plus on se rapproche des 100% et inversement.

-Les indemnités accessoires:

I les frais de emploi :

Ils sont généralement évalués de 16 % à 18 % de la valeur du fonds, ou par tranches de cette valeur, par exemple 10 % jusqu'à 76 000 ? et 16 % au-delà ou 10 % jusqu'à 106 000 ? et 18 % au-delà.

I l'indemnité pour trouble commercial :

Elle est généralement fixée à 3 mois de bénéfice ou de résultat d'exploitation ou de marge brute d'autofinancement.

I les frais de déménagement :

Ils sont retenus sur la base des devis justificatifs produits.

I les indemnités de licenciement du personnel :

Elles peuvent éventuellement être retenues sous réserve d'être justifiées.

A défaut d'accord avec le propriétaire, il conviendra de saisir le tribunal de commerce afin que ce dernier fixe judiciairement le montant de l'indemnité d'éviction.

Bien cordialement.