



Indemnité d'éviction pour le locataire d'un bail commercial

Par ALD92

Bonjour à tous.

J'aimerais savoir si il existe une limite à l'indemnité d'éviction pour le locataire d'un bail commercial. J'ai un locataire depuis le 1er octobre 2004 et le bail a été renouvelé en 2013 pour 9 ans. Je suis en train de vendre mon local mais le locataire demande une somme exorbitante qui represente 6,5 fois ce qu'il a payé en 18 ans. Est-ce normal?

Par AGeorges

Bonjour ALD,

L'indemnité d'éviction n'a pas directement à voir avec le loyer qui a été payé par le locataire, mais avec la valeur du Fonds de Commerce.

La nature du commerce a évidemment beaucoup d'influence sur cette indemnité, selon que l'éviction peut entraîner la perte de la clientèle, la disparition du commerce, et d'autres facteurs.

Il faudra aussi vérifier quand va intervenir la fin du bail 3-6-9 contracté en 2013 (donc fin cette année), sur le passage en bail illimité ...

Par Nihilscio

Bonjour,

Le montant de l'indemnité d'éviction est égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement : article L145-14 du code commerce.

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.

Par ailleurs, il ne faut pas oublier que le locataire a un droit de préemption : article L145-46-1.

Par ALD92

Merci pour vos réponses. Je trouvais quand même étrange d'avoir à payer pour avoir occupé mes locaux. C'est le monde à l'envers!

Par Nihilscio

Vous ne payez pas pour avoir laissé occuper vos locaux, vous payez pour refuser le droit au renouvellement. Le régime des baux commerciaux a été bâti sur l'impératif de la protection du fonds de commerce lequel appartient au locataire et dont le droit au bail est un élément essentiel. La protection du fonds de commerce implique le droit au renouvellement ou à une indemnité d'éviction et l'encadrement du loyer.

Ces sujétions font que donner en location un local commercial est considéré en diverses circonstances comme un acte de disposition et non comme un acte de simple administration. Elle ont une contrepartie, un rendement par unité de surface généralement supérieur à celui de la location de locaux à usage de logement.

La mise en vente d'un local commercial n'implique pas nécessairement un congé donné au locataire, d'autant moins que le locataire a un droit de préemption : si vous mettez en vente le local, vous avez l'obligation de présenter une offre

de vente au locataire.