

Démarches des entreprises

Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Lorsque le bailleur (propriétaire) refuse le renouvellement du bail commercial, il doit, en principe, payer au locataire une indemnité d'éviction. Celle-ci permet de compenser financièrement les dommages causés au locataire par le refus de renouvellement.

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

L'indemnité d'éviction est une **compensation financière** versée par le bailleur (propriétaire) qui refuse le renouvellement du bail commercial.

Cette indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire par le non-renouvellement du bail. Elle comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, les frais de déménagement, les frais de réinstallation, les droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Le bailleur et le locataire peuvent fixer **à l'amiable** l'indemnité d'éviction. S'ils ne parviennent pas à trouver un accord, c'est le tribunal judiciaire qui fixe le montant. En pratique, le tribunal judiciaire fait souvent appel à un expert pour évaluer l'indemnité.

Attention

Lorsque le locataire ou le bailleur est en procédure collective, c'est le **tribunal des activités économiques (TAE)** qui est compétent dans les ressorts des 12 villes suivantes : Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

En savoir plus sur le tribunal des activités économiques (TAE)

À titre d'expérimentation depuis le **1^{er} janvier 2025** jusqu'au 31 décembre 2028, les tribunaux de commerce de 12 villes sont remplacés par des tribunaux des activités économiques (TAE).

Les tribunaux des villes suivantes sont concernés : Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

Ces TAE ont des **compétences plus larges** que les tribunaux de commerce puisqu'ils traitent des affaires suivantes :

Litiges sur les baux commerciaux à l'occasion d'une procédure collective Il faut un lien suffisant entre la procédure collective et le bail : par exemple, litige concernant la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou le montant de l'indemnité d'éviction.

Procédures amiables (c'est-à-dire le mandat ad hoc, la procédure de conciliation) des **associations**, des **agriculteurs**, des **sociétés civiles** et des **sociétés libérales**

Procédures collectives des associations, des agriculteurs, des sociétés civiles et des sociétés libérales

Le ministère de la Justice met à disposition un simulateur pour connaître le tribunal compétent :

[Connaître le tribunal compétent pour les procédures de prévention ou de traitement des difficultés](#)

Comment est calculée l'indemnité d'éviction ?

L'indemnité est évaluée à la **date du préjudice** subi par le locataire :

Lorsque le locataire a déjà libéré les lieux, le préjudice est évalué à la **date de départ effectif** du locataire.

Lorsque le locataire reste dans les lieux après l'expiration du bail l'indemnité est évaluée à la **date de la décision du juge** qui fixe l'indemnité d'éviction. En effet, le locataire a le droit de rester dans les lieux jusqu'au paiement effectif de l'indemnité d'éviction. Il peut poursuivre son activité pendant une période qui peut être assez longue. Dans ce cas, le chiffre d'affaires postérieur à l'expiration du bail est pris en compte pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction.

L'indemnité d'éviction comprend une indemnité principale et des indemnités accessoires.

Indemnité principale

L'indemnité d'éviction est constituée d'une **indemnité principale**. Il s'agit soit d'une indemnité de remplacement lorsque le fonds de commerce est amené à disparaître, soit d'une indemnité de déplacement lorsque le fonds peut être déplacé.

Si le locataire perd sa clientèle à la suite du refus de renouvellement du bail, l'indemnité principale est qualifiée d'**indemnité de remplacement** ou de **perte de fonds**.

Le locataire est indemnisé sur la base de la **valeur marchande du fonds de commerce** fixée suivant les usages de la profession.

Les éléments suivants sont alors pris en compte :

Perte de la clientèle. Elle peut entraîner la disparition totale du fonds de commerce. C'est le cas des commerces de proximité puisque la clientèle est attachée à la localisation du commerce.

Résultats d'exploitation, souvent sur la base du chiffre d'affaires des 3 dernières années.

Droit au bail des locaux loués par le locataire. Il s'agit de l'un des éléments du fonds de commerce qui disparaît à suite du non-renouvellement du bail. Il peut arriver que la valeur du droit au bail soit supérieure à la valeur du fonds, en raison par exemple de la localisation exceptionnelle du local.

L'indemnité d'éviction doit alors être égale à la valeur du droit au bail.

Lorsque l'activité exercée dans le local peut être déplacée, une **indemnité de déplacement** (ou de transfert) doit être versée. Pour apprécier la possibilité de réinstallation du locataire, il faut tenir compte de la nature de l'activité et de l'état locatif du marché sur le quartier.

L'évaluation de l'indemnité de déplacement consiste à faire la différence entre le montant du loyer que le locataire aurait payé en cas de renouvellement et le montant à payer pour le nouveau local. On applique à cette différence un coefficient qui prend en compte la qualité de l'emplacement du local et la nature de l'activité.

L'indemnité d'éviction pour déplacement de fonds tient compte des éléments suivants :

Transfert du fonds, conséquence de l'installation du locataire dans de nouveaux locaux, sans perte (ou perte partielle) de la clientèle

Valeur du droit au bail de l'ancien local

Éventuellement, **coût d'un nouveau pas-de-porte**

Si le coût du déplacement est supérieur à la valeur même du fonds, l'indemnité est limitée à la valeur de remplacement. C'est au bailleur d'apporter la preuve que le fonds ne disparaît pas.

À savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Indemnités accessoires

L'indemnité principale peut être augmentée des **indemnités accessoires** suivantes :

Frais de déménagement
Frais de réinstallation du fonds de commerce
Frais et droits de mutation liés à l'achat du nouveau fonds
Éventuelles indemnités de licenciement dues aux salariés, si l'éviction entraîne leur licenciement
Indemnité pour perte de logement, quand le bail comporte des locaux d'habitation
Frais liés au paiement d'indemnités de résiliation de contrats
Frais accessoires (par exemple, perte d'une licence)
Trouble commercial pour compenser la gêne due à l'éviction
Frais de double loyer (pendant la période de réinstallation, le preneur peut devoir payer à la fois le loyer de l'ancien local et le nouveau)

À savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Comment le bailleur doit-il verser l'indemnité d'éviction ?

Le bailleur a la possibilité de verser l'indemnité d'éviction **directement au locataire** ou de la **consigner chez un séquestre**. En contrepartie du versement de l'indemnité d'éviction, le locataire doit restituer les locaux.

Versement direct au locataire

Le locataire a un **délai de 3 mois** suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction pour libérer les locaux. C'est le versement complet de l'indemnité d'éviction (indemnité principale et indemnités accessoires) qui est le point de départ du délai laissé au locataire pour libérer les lieux.

Le locataire n'est pas obligé de quitter les lieux tant qu'il n'a pas reçu le paiement intégral de l'indemnité. Ainsi, s'il continue d'occuper les locaux dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction, il doit payer au bailleur une **indemnité d'occupation** qui remplace le loyer. Il doit aussi respecter les clauses du bail (par exemple, exercer l'activité mentionnée dans le bail) tout comme le bailleur (par exemple, réaliser certains travaux d'entretien).

À noter

Le bailleur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la décision fixant le montant de l'indemnité d'éviction pour revenir sur sa décision et ainsi accepter le renouvellement du bail. C'est le « droit de repentir ». Ce droit est possible uniquement lorsque le locataire occupe encore le local ou n'a pas déjà loué ou acheté un autre local pour se réinstaller.

Versement à un séquestre

La désignation d'un séquestre n'est pas obligatoire. Elle intervient généralement lorsque des difficultés sont prévisibles.

Le séquestre peut être désigné d'un commun accord par les parties ou par le jugement qui fixe l'indemnité d'éviction.

C'est au bailleur d'informer le locataire de la remise des fonds au séquestre. Le locataire a ensuite un **délai de 3 mois** suivant la date du versement de l'indemnité au séquestre pour restituer les locaux.

Le séquestre a donc les missions suivantes :

Recevoir les fonds versés par le bailleur

Vérifier que les locaux sont vides et que le locataire a payé tous les impôts et loyers dus

Puis payer l'indemnité au locataire.

Et aussi...

[Résilier un bail commercial](#)

[Refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire](#)

[Bail commercial : fixer et réviser le loyer](#)

Textes de référence

[Code de commerce : article L145-14](#)

Définition de l'indemnité d'éviction

[Code de commerce : articles L145-28](#)

Indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux

[Code de commerce : article L145-29](#)

Paiement de l'indemnité d'éviction

Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Lorsque le bailleur (propriétaire) refuse le renouvellement du bail commercial, il doit, en principe, payer au locataire une indemnité d'éviction. Celle-ci permet de compenser financièrement les dommages causés au locataire par le refus de renouvellement.

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

L'indemnité d'éviction est une **compensation financière** versée par le bailleur (propriétaire) qui refuse le renouvellement du bail commercial.

Cette indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire par le non-renouvellement du bail. Elle comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, les frais de déménagement, les frais de réinstallation, les droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Le bailleur et le locataire peuvent fixer **à l'amiable** l'indemnité d'éviction. S'ils ne parviennent pas à trouver un accord, c'est le tribunal judiciaire qui fixe le montant. En pratique, le tribunal judiciaire fait souvent appel à un expert pour évaluer l'indemnité.

Attention

Lorsque le locataire ou le bailleur est en procédure collective, c'est le **tribunal des activités économiques (TAE)** qui est compétent dans les ressorts des 12 villes suivantes : Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

En savoir plus sur le tribunal des activités économiques (TAE)

À titre d'expérimentation depuis le **1^{er} janvier 2025** jusqu'au 31 décembre 2028, les tribunaux de commerce de 12 villes sont remplacés par des tribunaux des activités économiques (TAE).

Les tribunaux des villes suivantes sont concernés : Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

Ces TAE ont des **compétences plus larges** que les tribunaux de commerce puisqu'ils traitent des affaires suivantes :

Litiges sur les baux commerciaux à l'occasion d'une procédure collective Il faut un lien suffisant entre la procédure collective et le bail : par exemple, litige concernant la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou le montant de l'indemnité d'éviction.

Procédures amiables (c'est-à-dire le mandat ad hoc, la procédure de conciliation) des **associations**, des **agriculteurs**, des **sociétés civiles** et des **sociétés libérales**

Procédures collectives des associations, des agriculteurs, des sociétés civiles et des sociétés libérales

Le ministère de la Justice met à disposition un simulateur pour connaître le tribunal compétent :

[Connaître le tribunal compétent pour les procédures de prévention ou de traitement des difficultés](#)

Comment est calculée l'indemnité d'éviction ?

L'indemnité est évaluée à la **date du préjudice** subi par le locataire :

Lorsque le locataire a déjà libéré les lieux, le préjudice est évalué à la **date de départ effectif** du locataire.

Lorsque le locataire reste dans les lieux après l'expiration du bail l'indemnité est évaluée à la **date de la décision du juge** qui fixe l'indemnité d'éviction. En effet, le locataire a le droit de rester dans les lieux jusqu'au paiement effectif de l'indemnité d'éviction. Il peut poursuivre son activité pendant une période qui peut être assez longue. Dans ce cas, le chiffre d'affaires postérieur à l'expiration du bail est pris en compte pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction.

L'indemnité d'éviction comprend une indemnité principale et des indemnités accessoires.

Indemnité principale

L'indemnité d'éviction est constituée d'une **indemnité principale**. Il s'agit soit d'une indemnité de remplacement lorsque le fonds de commerce est amené à disparaître, soit d'une indemnité de déplacement lorsque le fonds peut être déplacé.

Si le locataire perd sa clientèle à la suite du refus de renouvellement du bail, l'indemnité principale est qualifiée d'**indemnité de remplacement** ou de **perte de fonds**.

Le locataire est indemnisé sur la base de la **valeur marchande du fonds de commerce** fixée suivant les usages de la profession.

Les éléments suivants sont alors pris en compte :

Perte de la clientèle. Elle peut entraîner la disparition totale du fonds de commerce. C'est le cas des commerces de proximité puisque la clientèle est attachée à la localisation du commerce.

Résultats d'exploitation, souvent sur la base du chiffre d'affaires des 3 dernières années.

Droit au bail des locaux loués par le locataire. Il s'agit de l'un des éléments du fonds de commerce qui disparaît à suite du non-renouvellement du bail. Il peut arriver que la valeur du droit au bail soit supérieure à la valeur du fonds, en raison par exemple de la localisation exceptionnelle du local.

L'indemnité d'éviction doit alors être égale à la valeur du droit au bail.

Lorsque l'activité exercée dans le local peut être déplacée, une **indemnité de déplacement** (ou de transfert) doit être versée. Pour apprécier la possibilité de réinstallation du locataire, il faut tenir compte de la nature de l'activité et de l'état locatif du marché sur le quartier.

L'évaluation de l'indemnité de déplacement consiste à faire la différence entre le montant du loyer que le locataire aurait payé en cas de renouvellement et le montant à payer pour le nouveau local. On applique à cette différence un coefficient qui prend en compte la qualité de l'emplacement du local et la nature de l'activité.

L'indemnité d'éviction pour déplacement de fonds tient compte des éléments suivants :

Transfert du fonds, conséquence de l'installation du locataire dans de nouveaux locaux, sans perte (ou perte partielle) de la clientèle

Valeur du droit au bail de l'ancien local

Éventuellement, **coût d'un nouveau pas-de-porte**

Si le coût du déplacement est supérieur à la valeur même du fonds, l'indemnité est limitée à la valeur de remplacement. C'est au bailleur d'apporter la preuve que le fonds ne disparaît pas.

À savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Indemnités accessoires

L'indemnité principale peut être augmentée des **indemnités accessoires** suivantes :

Frais de déménagement

Frais de réinstallation du fonds de commerce

Frais et droits de mutation liés à l'achat du nouveau fonds

Éventuelles indemnités de licenciement dues aux salariés, si l'éviction entraîne leur licenciement

Indemnité pour perte de logement, quand le bail comporte des locaux d'habitation

Frais liés au paiement d'indemnités de résiliation de contrats

Frais accessoires (par exemple, perte d'une licence)

Trouble commercial pour compenser la gêne due à l'éviction

Frais de double loyer (pendant la période de réinstallation, le preneur peut devoir payer à la fois le loyer de l'ancien local et le nouveau)

À savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Comment le bailleur doit-il verser l'indemnité d'éviction ?

Le bailleur a la possibilité de verser l'indemnité d'éviction **directement au locataire** ou de la **consigner chez un séquestre**. En contrepartie du versement de l'indemnité d'éviction, le locataire doit restituer les locaux.

Versement direct au locataire

Le locataire a un **délai de 3 mois** suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction pour libérer les locaux. C'est le versement complet de l'indemnité d'éviction (indemnité principale et indemnités accessoires) qui est le point de départ du délai laissé au locataire pour libérer les lieux.

Le locataire n'est pas obligé de quitter les lieux tant qu'il n'a pas reçu le paiement intégral de l'indemnité. Ainsi, s'il continue d'occuper les locaux dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction, il doit payer au bailleur une **indemnité d'occupation** qui remplace le loyer. Il doit aussi respecter les clauses du bail (par exemple, exercer l'activité mentionnée dans le bail) tout comme le bailleur (par exemple, réaliser certains travaux d'entretien).

À noter

Le bailleur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la décision fixant le montant de l'indemnité d'éviction pour revenir sur sa décision et ainsi accepter le renouvellement du bail. C'est le « **droit de repentir** ». Ce droit est possible uniquement lorsque le locataire occupe encore le local ou n'a pas déjà loué ou acheté un autre local pour se réinstaller.

Versement à un séquestre

La désignation d'un séquestre n'est pas obligatoire. Elle intervient généralement lorsque des difficultés sont prévisibles.

Le séquestre peut être désigné d'un commun accord par les parties ou par le jugement qui fixe l'indemnité d'éviction.

C'est au bailleur d'informer le locataire de la remise des fonds au séquestre. Le locataire a ensuite un **délai de 3 mois** suivant la date du versement de l'indemnité au séquestre pour restituer les locaux.

Le séquestre a donc les missions suivantes :

Recevoir les fonds versés par le bailleur

Vérifier que les locaux sont vides et que le locataire a payé tous les impôts et loyers dus

Puis payer l'indemnité au locataire.

Et aussi...

[Résilier un bail commercial](#)

[Refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire](#)

[Bail commercial : fixer et réviser le loyer](#)

Textes de référence

Code de commerce : article L145-14

Définition de l'indemnité d'éviction

Code de commerce : articles L145-28

Indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux

Code de commerce : article L145-29

Paieement de l'indemnité d'éviction

Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Lorsque le bailleur (propriétaire) refuse le renouvellement du bail commercial, il doit, en principe, payer au locataire une indemnité d'éviction. Celle-ci permet de compenser financièrement les dommages causés au locataire par le refus de renouvellement.

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

L'indemnité d'éviction est une **compensation financière** versée par le bailleur (propriétaire) qui refuse le renouvellement du bail commercial.

Cette indemnité doit couvrir l'intégralité du préjudice causé au locataire par le non-renouvellement du bail. Elle comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, les frais de déménagement, les frais de réinstallation, les droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Le bailleur et le locataire peuvent fixer **à l'amiable** l'indemnité d'éviction. S'ils ne parviennent pas à trouver un accord, c'est le tribunal judiciaire qui fixe le montant. En pratique, le tribunal judiciaire fait souvent appel à un expert pour évaluer l'indemnité.

Attention

Lorsque le locataire ou le bailleur est en procédure collective, c'est le **tribunal des activités économiques (TAE)** qui est compétent dans les ressorts des 12 villes suivantes : Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

En savoir plus sur le tribunal des activités économiques (TAE)

À titre d'expérimentation depuis le **1^{er} janvier 2025** jusqu'au 31 décembre 2028, les tribunaux de commerce de 12 villes sont remplacés par des tribunaux des activités économiques (TAE).

Les tribunaux des villes suivantes sont concernés : Avignon, Auxerre, Le Havre, Le Mans, Limoges, Lyon, Marseille, Nancy, Nanterre, Paris, Saint-Brieuc et Versailles.

Ces TAE ont des **compétences plus larges** que les tribunaux de commerce puisqu'ils traitent des affaires suivantes :

Litiges sur les baux commerciaux à l'occasion d'une procédure collective Il faut un lien suffisant entre la procédure collective et le bail : par exemple, litige concernant la résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou le montant de l'indemnité d'éviction.

Procédures amiables (c'est-à-dire le mandat ad hoc, la procédure de conciliation) des **associations**, des **agriculteurs**, des **sociétés civiles** et des **sociétés libérales**

Procédures collectives des associations, des agriculteurs, des sociétés civiles et des sociétés libérales

Le ministère de la Justice met à disposition un simulateur pour connaître le tribunal compétent :

[Connaître le tribunal compétent pour les procédures de prévention ou de traitement des difficultés](#)

Comment est calculée l'indemnité d'éviction ?

L'indemnité est évaluée à la **date du préjudice** subi par le locataire :

Lorsque le locataire a déjà libéré les lieux, le préjudice est évalué à la **date de départ effectif** du locataire.

Lorsque le locataire reste dans les lieux après l'expiration du bail l'indemnité est évaluée à la **date de la décision du juge** qui fixe l'indemnité d'éviction. En effet, le locataire a le droit de rester dans les lieux jusqu'au paiement effectif de l'indemnité d'éviction. Il peut poursuivre son activité pendant une période qui peut être assez longue. Dans ce cas, le chiffre d'affaires postérieur à l'expiration du bail est pris en compte pour l'évaluation de l'indemnité d'éviction.

L'indemnité d'éviction comprend une indemnité principale et des indemnités accessoires.

Indemnité principale

L'indemnité d'éviction est constituée d'une **indemnité principale**. Il s'agit soit d'une indemnité de remplacement lorsque le fonds de commerce est amené à disparaître, soit d'une indemnité de déplacement lorsque le fonds peut être déplacé.

Si le locataire perd sa clientèle à la suite du refus de renouvellement du bail, l'indemnité principale est qualifiée d'**indemnité de remplacement** ou de **perte de fonds**.

Le locataire est indemnisé sur la base de la **valeur marchande du fonds de commerce** fixée suivant les usages de la profession.

Les éléments suivants sont alors pris en compte :

Perte de la clientèle. Elle peut entraîner la disparition totale du fonds de commerce. C'est le cas des commerces de proximité puisque la clientèle est attachée à la localisation du commerce.

Résultats d'exploitation, souvent sur la base du chiffre d'affaires des 3 dernières années.

Droit au bail des locaux loués par le locataire. Il s'agit de l'un des éléments du fonds de commerce qui disparaît à suite du non-renouvellement du bail. Il peut arriver que la valeur du droit au bail soit supérieure à la valeur du fonds, en raison par exemple de la localisation exceptionnelle du local.

L'indemnité d'éviction doit alors être égale à la valeur du droit au bail.

Lorsque l'activité exercée dans le local peut être déplacée, une **indemnité de déplacement** (ou de transfert) doit être versée. Pour apprécier la possibilité de réinstallation du locataire, il faut tenir compte de la nature de l'activité et de l'état locatif du marché sur le quartier.

L'évaluation de l'indemnité de déplacement consiste à faire la différence entre le montant du loyer que le locataire aurait payé en cas de renouvellement et le montant à payer pour le nouveau local. On applique à cette différence un coefficient qui prend en compte la qualité de l'emplacement du local et la nature de l'activité.

L'indemnité d'éviction pour déplacement de fonds tient compte des éléments suivants :

Transfert du fonds, conséquence de l'installation du locataire dans de nouveaux locaux, sans perte (ou perte partielle) de la clientèle

Valeur du droit au bail de l'ancien local

Éventuellement, **coût d'un nouveau pas-de-porte**

Si le coût du déplacement est supérieur à la valeur même du fonds, l'indemnité est limitée à la valeur de remplacement. C'est au bailleur d'apporter la preuve que le fonds ne disparaît pas.

À savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Indemnités accessoires

L'indemnité principale peut être augmentée des **indemnités accessoires** suivantes :

- Frais de déménagement
- Frais de réinstallation du fonds de commerce
- Frais et droits de mutation liés à l'achat du nouveau fonds
- Éventuelles indemnités de licenciement dues aux salariés, si l'éviction entraîne leur licenciement
- Indemnité pour perte de logement, quand le bail comporte des locaux d'habitation
- Frais liés au paiement d'indemnités de résiliation de contrats
- Frais accessoires (par exemple, perte d'une licence)
- Trouble commercial pour compenser la gêne due à l'éviction
- Frais de double loyer (pendant la période de réinstallation, le preneur peut devoir payer à la fois le loyer de l'ancien local et le nouveau)

À savoir

Une **indemnité dite de emploi** est versée par le bailleur pour couvrir les frais et droits de mutation lors de l'acquisition d'un nouveau fonds de commerce. Toutefois, elle n'est pas versée si le bailleur apporte la preuve que le locataire ne s'est en fait pas réinstallé dans un nouveau local.

Comment le bailleur doit-il verser l'indemnité d'éviction ?

Le bailleur a la possibilité de verser l'indemnité d'éviction **directement au locataire** ou de la **consigner chez un séquestre**. En contrepartie du versement de l'indemnité d'éviction, le locataire doit restituer les locaux.

Versement direct au locataire

Le locataire a un **délai de 3 mois** suivant la date du versement de l'indemnité d'éviction pour libérer les locaux. C'est le versement complet de l'indemnité d'éviction (indemnité principale et indemnités accessoires) qui est le point de départ du délai laissé au locataire pour libérer les lieux.

Le locataire n'est pas obligé de quitter les lieux tant qu'il n'a pas reçu le paiement intégral de l'indemnité. Ainsi, s'il continue d'occuper les locaux dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction, il doit payer au bailleur une **indemnité d'occupation** qui remplace le loyer. Il doit aussi respecter les clauses du bail (par exemple, exercer l'activité mentionnée dans le bail) tout comme le bailleur (par exemple, réaliser certains travaux d'entretien).

À noter

Le bailleur dispose d'un délai de 15 jours à compter de la décision fixant le montant de l'indemnité d'éviction pour revenir sur sa décision et ainsi accepter le renouvellement du bail. C'est le « droit de repentir ». Ce droit est possible uniquement lorsque le locataire occupe encore le local ou n'a pas déjà loué ou acheté un autre local pour se réinstaller.

Versement à un séquestre

La désignation d'un séquestre n'est pas obligatoire. Elle intervient généralement lorsque des difficultés sont prévisibles.

Le séquestre peut être désigné d'un commun accord par les parties ou par le jugement qui fixe l'indemnité d'éviction.

C'est au bailleur d'informer le locataire de la remise des fonds au séquestre. Le locataire a ensuite un **délai de 3 mois** suivant la date du versement de l'indemnité au séquestre pour restituer les locaux.

Le séquestre a donc les missions suivantes :

- Recevoir les fonds versés par le bailleur

- Vérifier que les locaux sont vides et que le locataire a payé tous les impôts et loyers dus

- Puis payer l'indemnité au locataire.

Et aussi...

[Résilier un bail commercial](#)

[Refus de renouvellement du bail commercial par le propriétaire](#)

[Bail commercial : fixer et réviser le loyer](#)

Textes de référence

[Code de commerce : article L145-14](#)

Définition de l'indemnité d'éviction

[Code de commerce : articles L145-28](#)

Indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux

[Code de commerce : article L145-29](#)

Paiement de l'indemnité d'éviction



Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial créé par délibération de l'Assemblée de Corse le 23 octobre 1992, l'ADEC est l'outil de la mise en œuvre de la politique économique de la Collectivité de Corse.

Présidée par un Conseiller Exécutif désigné par le Président du Conseil Exécutif de Corse, cette agence, dont le Conseil d'Administration est composé d'élus de toutes les sensibilités politiques et de nombreux représentants de la société civile, se veut plus qu'un simple centre d'instruction des dossiers d'aides aux entreprises.

<https://www.adec.corsica/>



La Communauté de Communes de l'Alta Rocca exerce la compétence de développement économique et notamment :

L'aménagement, l'entretien et la gestion de **zone d'activité industrielle commerciale tertiaire artisanale, ou touristique** d'intérêt communautaire;

La réalisation d'**étude à caractère économique et touristique** ;

Coopération avec l'ensemble des partenaires compétents visant à conforter le tissu économique ;

<https://www.alta-rocca.com>

