

Précisions quant à l'indemnité d'éviction versée suite au refus de renouvellement d'un bail commercial

Quentin Némoz-Rajot

Ater à l'Université Jean Moulin Lyon 3

18-02-2014

Les baux commerciaux ont la particularité de devoir concilier les droits du propriétaire de l'immeuble loué et ceux du commerçant locataire. Le bailleur a dès lors toujours la possibilité de refuser de renouveler le bail et de donner ainsi un congé définitif au preneur. Cependant, pour compenser les différents préjudices occasionnés par ce changement de locaux forcé auprès du commerçant, le législateur impose le versement d'une importante indemnité d'éviction à laquelle il est difficile de se soustraire. La présente affaire l'illustre parfaitement et permet de revenir sur différentes problématiques liées au refus de renouvellement d'un bail commercial et à l'indemnité d'éviction qui en découle.

En l'espèce, par acte d'huissier en date du 29 décembre 2009, les consorts X, propriétaires indivis d'une maison donnée à bail mixte d'habitation et de boulangerie et commerce de proximité aux époux Y, ont délivré congé à ces derniers avec refus de renouvellement et offre non chiffrée d'indemnité d'éviction. Les preneurs ont alors évacué les lieux en juin 2010 avant d'assigner les consorts X devant le TGI de Roanne aux fins de fixation de l'indemnité d'éviction et en indemnisation de leurs divers préjudices.

Par un jugement en date du 9 mai 2012, le TGI de Roanne a fixé l'indemnité d'éviction à 38 000 € tout en rejetant les autres demandes des locataires. Les bailleurs, contestant l'octroi de l'indemnité d'éviction tout comme son montant, interjetèrent appel devant la cour d'appel de Lyon qui, dans son arrêt du 10 septembre 2013, va de nouveau logiquement rejeter leurs demandes et confirmer le jugement de première instance. C'est alors l'occasion pour la cour d'appel de Lyon de revenir sur plusieurs questions en lien avec le versement d'une indemnité d'éviction rendu obligatoire par la loi (Art. L 145-14 C. com.). À l'inverse, elle confirme le respect de la procédure de non renouvellement du bail ce qui exclut toute faute des propriétaires.

Pour échapper au paiement de l'indemnité, il convient en effet d'entrer dans l'une des hypothèses prévues par l'article L 145-17 du Code de commerce. Celles-ci sont fort restrictives puisqu'elles concernent soit la démolition totale ou partielle de l'immeuble, soit la preuve rapportée d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire. En l'espèce, les consorts X avancent que les époux Y n'exerçaient plus l'activité de boulangerie prévue initialement dans le bail ce qui devrait justifier le non versement de l'indemnité d'éviction. Cette demande est rejetée par la cour qui considère que les preneurs exerçaient bien une activité commerciale dans les locaux comme en atteste la comptabilité

et les attestations produites. Estimant que les bailleurs n'apportent nullement la preuve d'un motif grave et légitime à l'encontre des locataires, les juges lyonnais reconnaissent judicieusement le bien-fondé de la demande de paiement d'une indemnité d'éviction.

De même, la cessation de l'activité par les locataires et leur départ des locaux avant le versement de l'indemnité d'éviction (V. Art. L 145-28 C. com.) ne font aucunement obstacle à ce paiement dès lors que le départ est la conséquence directe du refus de renouvellement du bail et est postérieure à celui-ci (Cass. civ. 3^e, 3 novembre 1988, n° 87-15.064). La renonciation au bénéfice du maintien dans les lieux est donc sans incidence sur le droit à l'indemnité d'éviction. En revanche, comme le précise justement la cour, les époux ne peuvent en sus réclamer une indemnisation des préjudices découlant de ce départ volontaire et anticipé.

Enfin, les magistrats lyonnais apportent des précisions importantes quant à l'évaluation de l'indemnité d'éviction. La somme versée doit réparer le préjudice causé au locataire par le défaut de renouvellement. Cependant, l'article L 145-14 du Code de commerce n'impose aucune règle impérative pour le calcul de l'indemnité d'éviction et l'évaluation du préjudice relève alors du pouvoir souverain des juges du fond (Cass. com., 14 décembre 1964, n° 62-10.549). 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. Comme le rappellent les juges, le bailleur, « n'a aucune obligation de chiffrer le montant de l'indemnité d'éviction » et aucune faute ne peut ainsi être reprochée aux consorts X sur ce point. En revanche, la demande d'expertise judiciaire de ces derniers afin de fixer l'indemnité est rejetée. Si, en pratique, le recours à l'expert est quasi systématique, il n'est en rien obligatoire au regard des dispositions du Code de commerce. Les juges peuvent donc éviter aux parties des frais supplémentaires et évaluer souverainement le montant à verser en s'appuyant, comme ils le font en l'espèce, sur différents indices tels : le chiffre d'affaire, le loyer initial, la comptabilité, la situation des lieux ou encore le rapport d'expertise non judiciaire produit par les preneurs.

Arrêt commenté :

CA Lyon, chambre civile 1 B, 10 septembre 2013, n° 12-05014, JurisData n° 2013-019257.