

L'article L145-14 du code de commerce prévoit que le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

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.

Sur les indemnités accessoires

L'article L.145-14 du code de commerce prévoit que l'indemnité d'éviction doit compenser l'entier préjudice subi par le preneur du fait de l'éviction et que l'indemnité principale peut être augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et des droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Le bailleur ne peut exiger des justificatifs de réinstallation effective, devant payer l'indemnité principale et les indemnités accessoires avant de contraindre le preneur à quitter les locaux.

Sur les frais d'acquisition d'un acte locatif

La société Agir France sollicite que les frais d'acquisition d'un acte locatif soient pris en charge à hauteur de 5.100 euros, l'expert ayant précisé qu'il avait suivi « le tarif des agents immobiliers (15% sur la valeur locative) : 33.690 euros x 15% = 5 100 euros », **correspondant aux usages**. Elle considère que la proposition des consorts [S] de retenir la somme de 3.340 euros doit être rejetée car ils n'expliquent pas les raisons de ce pourcentage réduit et ne produisent aucun justificatif.

Les consorts [S] proposent de retenir la somme de 3.340 euros, en estimant que les droits d'enregistrement s'évaluent à 240 euros et en appliquant un pourcentage de 10 % sur la valeur du droit au bail qu'ils estiment à 31.000 euros soit 3.100 euros.

*

Les frais d'acquisition d'un acte locatif sont destinés à compenser les droits de mutation définis à l'article 719 du code général des impôts dus pour l'acquisition d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail de valeur équivalente, outre les frais d'acte et les frais de transaction. **Il est d'usage de retenir un taux forfaitaire de 10% de l'indemnité principale pour calculer les frais d'acte, d'honoraires de rédaction et de transaction.**

En l'espèce, l'expert retient 15% de la valeur locative des locaux et non un pourcentage sur la valeur du droit au bail. Il convient de relever que 10% de l'indemnité principale équivaut à 7.900 euros (soit 10% de l'indemnité principale de 79.000 euros).