LES PAGES
Veille juridique en droit privé

2025 ■ n° 201

Contrats

Le bail commercial et le fonds de commerce : portée de l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement

Par son arrêt du 30 mai 2025*[1], la Cour de cassation confirme l'interprétation restrictive du droit à l'indemnité d'éviction prévu à l'article 16, IV, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en rappelant que cette protection n'a de sens qu'en présence d'une **véritable perte de fonds de commerce** appartenant au locataire.

En l'espèce, une société, locataire principale d'un immeuble commercial qu'elle avait intégralement sous-loué, se voyait refuser par le bailleur le renouvellement de son bail commercial. Invoquant la protection de la loi sur les baux commerciaux, elle réclamait l'indemnité d'éviction de trois années de loyer prévue par l'article 16, IV, en cas de refus non motivé de renouvellement. La juridiction d'appel refusa cette demande, estimant que cette société locataire ne possédait pas de fonds de commerce propre dans les lieux loués, les activités commerciales étant exclusivement exercées par ses sous-locataires.

Saisie d'un pourvoi, la Cour de cassation rappelle, appliquant l'article 16, IV, précité, que la **finalité de la loi sur les baux commerciaux** est de **protéger la stabilité du fonds de commerce** — c'est-à-dire (selon la définition donnée par la juridiction d'appel) l'ensemble des éléments corporels et incorporels que le commerçant réunit pour attirer et conserver une clientèle (enseigne, matériel, bail, clientèle, achalandage, etc.). Cette protection vise à compenser la perte du fonds de commerce **effectivement exploité dans les lieux loués**.

La Cour consacre dès lors le principe suivant : **seul le titulaire du fonds de commerce exploité dans le bien loué** peut prétendre à l'indemnité d'éviction en cas de refus de renouvellement du bail commercial notifié par le bailleur. Ce dernier ne doit aucune indemnité d'éviction à son locataire qui n'exerce aucune activité commerciale personnelle et se borne à sous-louer les lieux à des exploitants distincts. Dans ce cas, la **qualité de commerçant et la titularité du fonds** appartiennent exclusivement au(x) sous-locataire(s), qui dispose(nt), par l'intermédiaire du locataire principal, d'un droit propre à l'indemnisation en cas de perte de son (leur) fonds de commerce.

En confirmant la décision d'appel, la Cour de cassation écarte l'application du régime protecteur de la loi sur les baux commerciaux au profit d'opérateurs immobiliers ou de sociétés de gestion locative qui ne sont pas titulaires de fonds de commerce et se contentent de sous-louer les lieux loués pris en location (principale).

Mathieu Higny ■
Collaborateur scientifique à l'UCLouvain
Avocat au barreau du Brabant wallon

[1] Cass., 30 mai 2025, C.24.0087.N