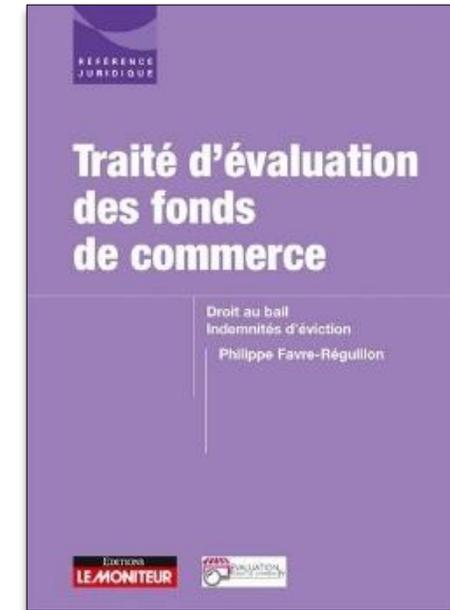


METHODES DE VALORISATION DU FONDS DE COMMERCE

- **Contexte d'éviction**
- **Barèmes actualisés**



L'INTERVENANT

Philippe FAVRE-REGUILLON

Expert judiciaire en estimations immobilières et commerciales (Cat. C.2.2) et ingénierie foncière (Cat. A.1.5) près les Cours d'Appel et Administrative d'Appel de Lyon, Expert foncier et agricole agréé (art. L. 171-1, Code rural) CNEFAF, Expert certifié CFEI®, Chartered Surveyor MRICS n°5603762, Recognised European Valuer (REV-FR/IFEI/2020/2) by TEGOVA, Arbitre en baux commerciaux agréé CMAP, Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris, DESS Master 2, Université LYON II, Certificat à l'expertise judiciaire de Sciences-Po (IEP), Aix-en-Provence, auteur du *Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction*, Le Moniteur éditeur 2021.



EVALUER LE FONDS DE COMMERCE.....3

Postulat 3

Valeur marchande..... 4

Usages de la profession 5

Éléments constitutifs du fonds de commerce 6

 Années Covid 9

1. Méthode par la capacité productive..... 10

 Barème fiscal (inexistence) 11

 Taxe sur la valeur ajoutée 12

 Barèmes historiques 13

2. Méthode par la capacité bénéficiaire 15

EXEMPLE D’ÉVALUATION DE FONDS DE COMMERCE (HOTELLERIE).....16

% du CA ht (illustration) 16

Multiples de l’EBE (illustration)..... 17

Cartographie 18

Cartographie (Zoom)..... 19

CONCLUSION20



EVALUER LE FONDS DE COMMERCE

Postulat

Article L. 145-14, Code de commerce : « *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.** »*

La valeur d'un fonds de commerce est constituée par « *le prix susceptible d'être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation* »¹.

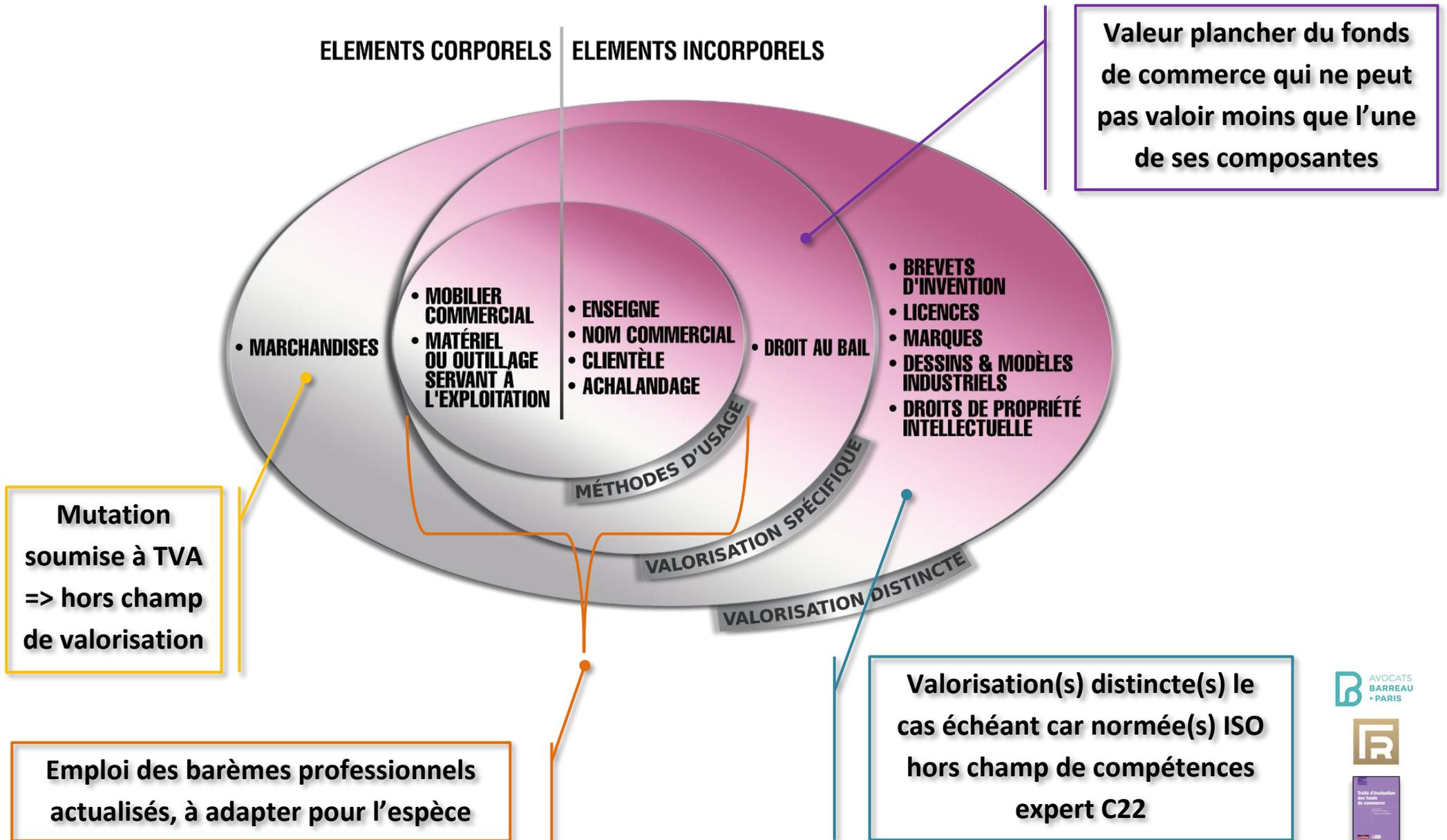
- Les méthodes employées doivent être le reflet du marché et aboutir à la **valeur marchande** et non pas un simple exercice arithmétique, aussi brillant soit-il.
- Exemple du renchérissement PINEL, ou encore toute approche trop complexe mise en œuvre pour valoriser le fonds de commerce.

¹ Cass. Com., 6 mai 1986, Bull. civ. IV, n°81 ; Cass. Com., 4 octobre 1988, RJF 1/89, n°131 ; Cass. Com., 9 mai 1990, RJF 7/90, n°924.

Les « **usages de la profession** », (cf. art L. 145-14, Code com.) ne sont en fait que le fruit du travail des praticiens, au profit de chacune des professions et ce depuis la création législative de la propriété commerciale (1926).

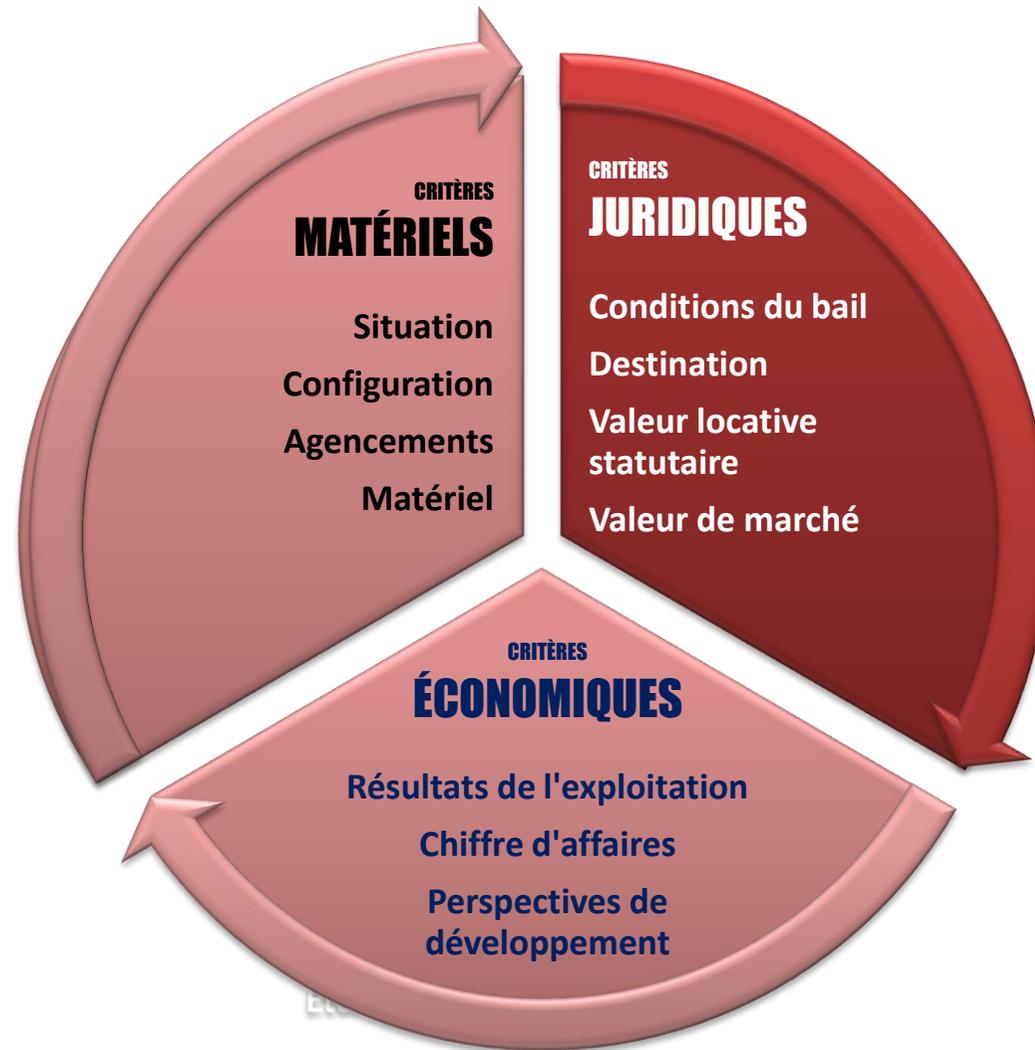
- Il n'y a pas à proprement parler d'usage de la profession, mais des méthodes éprouvées, économiquement et judiciairement.

Éléments constitutifs du fonds de commerce



La valeur d'un fonds s'appréhende de façon plurielle, à l'examen de trois critères principaux, notamment :

- Matériels
- Juridiques
- Economiques



L'évaluation d'un fonds nécessite l'emploi de méthodes diverses permettant de l'appréhender, en considération des **trois derniers exercices**² pour en extraire une moyenne³ sous les angles distincts :

- De sa **productivité** (=> économique), en considération du Chiffre d'affaires hors taxes.
- De sa **rentabilité** (=> comptable), à l'appréciation du résultat bénéficiaire, le cas échéant.
- De la **valeur du droit au bail** (=> juridique => Valeur plancher) établie selon une logique de différentiel de charge locative, capitalisé.

² TGI de Paris, 28 mars 2006, n°05/01883 ; TGI de Paris, 24 novembre 2005, n°04/01339 ; TGI de Marseille, 2^{ème} chambre civile, 14 avril 2015, n°11/05872 ; Cour d'appel de Pau, 8 octobre 2015, n°11/03982 ; Cour d'appel de Lyon, 28 février 2019, n°16/06540 ; Cour d'appel de Grenoble, 7 mars 2019, n°17/04954 ; Cour d'appel de Paris, 3 juillet 2019, n°17/18962 ; Cour d'appel de Paris, 21 juin 2017, n°14/05768 ; Cour d'appel de Paris, 27 janvier 2017, n°14/25128 ; Cour d'appel de Paris, 28 novembre 2018, n°17/03923 ; Cour d'appel de Paris, pôle 5, ch. 3, 9 octobre 2019, n°17/18302 ; Cour d'appel de Caen, 2^{ème} chambre civile, 24 octobre 2019, n°18/00623 ; Cass. Com., 9 mai 1990, n°89-10.474, la cour rappelant au passage que s'il est d'usage de fonder l'étude de la valeur du fonds sur la base du chiffre d'affaires réalisé par l'exploitant au cours des trois exercices précédents, il ne l'est pas cependant de retenir comme valeur vénale la moyenne des ces trois mêmes exercices ; Cass. 3^{ème} Civ., 20 mars 2007, n°06-11.040 ; TGI de Bobigny, 5^{ème} chambre, 1^{ère} section, 21 novembre 2012, n°11/13963 ; TGI de Créteil, 2 mai 2016, n°12/09643 ; Cour d'appel de Paris, 21 novembre 2007, n°06/14396 ; Cour d'appel de Paris, 17 septembre 2020, n°19/13385, « *selon la jurisprudence, notamment de la cour d'appel de Paris et de la cour de cassation, l'évaluation d'usage pour le commerce de boucherie est systématiquement basée sur la moyenne du chiffre d'affaires des trois dernières années* »

³ Cour d'appel de Montpellier, 5 février 2008, n°04/1325 ; TGI de Paris, 24 novembre 2005, n°04/01339 ; Cour d'appel de Lyon, 2 mars 2017, n°16/01301 ; Cour d'appel de Pau, 8 octobre 2015, n°11/03982 ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Ch. 1-7, 28 mars 2019, n°18/04189 ; Cour d'appel de Paris, 27 novembre 2019, n°17/22897 ; TGI de Bobigny, Juge de l'expropriation, 9 juin 2010, n°10/00020

La jurisprudence fait exclusion des années concernées par la pandémie Covid-19, **quand le fonds est impacté** (not. CA Paris, 21 juin 2023, n° 21/15090 ; CA Paris, 14 septembre 2023, n° 21/04119 ; CA Paris, 23 novembre 2022, n° 19/01509).

- Prêt à porter \neq restauration \neq moyenne distribution \neq salle de sports \neq discothèque !



1. Méthode par la capacité productive

De longue date⁴, les fonds de commerce sont évalués grâce à des barèmes professionnels (monographies) établis activité par activité qui permettent l'évaluation en fonction de pourcentages prédéterminés du chiffre d'affaires (*capacité productive*).

- La valeur des marchandises et du stock est exclue.

$$\text{Valeur du fonds de commerce} = \text{Chiffre d'affaires moyen HT} \times \text{pourcentage (\%)} \text{ statistique}$$

⁴ Par exemple, à ce sujet, les barèmes qui avaient pu être livrés dans « Évaluation des fonds de commerce » par Jacques FERBOS et Guy LACROIX dès 1961, Éditions de l'actualité juridique et Éditions du moniteur industriel et économique et ce, activité par activité sous forme de monographies très détaillées en fonction de leurs conditions d'exploitation et des règles d'estimation qui leur sont particulières ; « L'évaluation des titres non cotés en bourse » par P. SOUCHON, Librairie du journal des Notaires et des Avocats, nouvelle édition, 1^{er} trimestre 1974, p.64 ; « Fonds de commerce » par Arnaud REYGROBELLET, Dalloz, p.485 et suiv., 61.23 ; « Fonds de commerce » par Xavier DELPECH, 18^{ème} édition, Éditions DELMAS, p.584 et suiv. ; R. BERAUD, « Comment sont évalués les fonds de commerce et d'industrie, clientèles, titres non cotés et indemnités d'éviction », Annales des Loyers, supplément périodique du 1^{er} trimestre 1961, p.34 et suiv. ; « Finance d'entreprise », par Pierre VERNIMMEN, Pascal QUIRY et Yann LE FUR, Dalloz 2020, p.698 et suiv. ; « De la nature juridique et du nantissement des fonds de commerce », thèse pour le doctorat, par P. AZAMBRE, Lille, l'auteur évoquant dès 1903, le fait qu'en matière d'évaluation « *on se basera pour la déterminer, sur le chiffre d'affaires, c'est-à-dire la moyenne des rapports de l'établissement avec l'extérieur, sur la situation qu'il a acquise* » ; Encore, « Vade-mecum permanent de l'expertise », FNAIM, Chambre des experts immobiliers de France, 1997 faisant référence à des barèmes utilisés généralement par les experts et les tribunaux, notamment dans la région parisienne

Contrairement à une affirmation erronée livrée par des ouvrages anciens⁵ et reprises dans des décisions judiciaires, il n'a jamais existé de barème fiscal.

- Les juges consacrent les affirmations des techniciens...

⁵ Il peut être relevé une mention faisant état du fait que « *L'administration de l'enregistrement a établi un barème d'évaluation des principaux fonds de commerce* », dans « Les Baux commerciaux », par Robert PATEL, G. AZEMA-MEUNIER, Société d'édition de la Revue des Loyers, 1957 (à jour au 15 janvier 1980), les auteurs livrant pourtant ensuite un barème « *emprunté, soit (A) à l'étude de M. LACROIX (éditions du Moniteur, 4^{ème} édition, 1978), soit (B) ; à l'ouvrage de M. RETAIL « L'évaluation des fonds de commerce et des fonds d'industrie », 5^{ème} édition, Sirey, éd. 1963* »

La position dominante exclut toute prise en compte de la TVA dans le chiffrage du fonds⁶.

- Les publications officielles de cessions de fonds sont relatées **hors taxes** par le Bodacc (www.bodacc.fr) depuis 2008.
- Les comptes d'exploitation des sociétés (chiffre d'affaires) sont en **hors taxes**.
- Le croisement des données (comptes d'exploitation et cessions) et l'analyse statistique ne peuvent qu'être **hors taxes** (ht / ht = ht !).

⁶ TGI de Paris, 14 janvier 2013, n°11/06841 ; Cour d'appel de Paris, 14 mars 2018, n°16/08508 ; Cour d'appel de Paris, 3 juillet 2019, n°17/18962, en matière d'évaluation de fonds hôtelier ; Cour d'appel de Paris, 22 juin 2005, n°01/06377 ; Cour d'appel de Paris, 20 juin 2005, n°07/00232 ; TGI de Lyon, 15 octobre 2019, n°15/01555, s'agissant là encore d'un fonds hôtelier ; Cour d'appel de Paris, 14 décembre 2011, n°10/06460 concernant également un fonds d'hôtellerie ; TGI de Paris, 13 juillet 2015, n°14/04410 ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 18 novembre 2011, n°10/08641 ; Cour d'appel de Paris, 27 mai 2020, n°18/09884, « *l'usage de la profession n'est plus actuellement d'inclure la taxe à la valeur ajoutée dans le montant du chiffre d'affaires. En conséquence, il convient de retenir comme base de calcul le chiffre d'affaires hors taxes* » ; Cour d'appel de Toulouse, 4 février 2015, n°12/03906

Barèmes historiques

Les barèmes « historiques » sont souvent peu actualisés sinon inadaptés à l'échelle nationale et s'avèrent être de vulgaires recopiations, selon les ouvrages, voire des compilations.

- Il a pu être dit, à juste titre, que la méthode s' « autogénère ».
- Absence de précisions méthodologiques, échantillons de données, sources, etc.

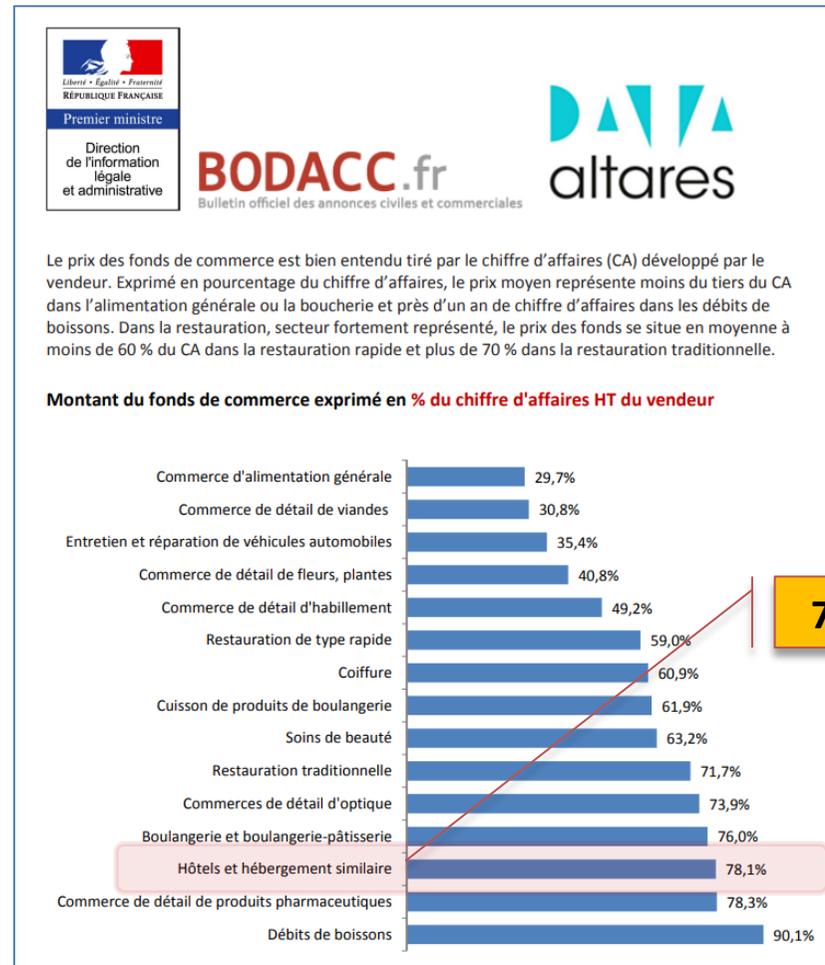


Les barèmes « historiques » sont en contradiction avec les statistiques du Bodacc (ex. hôtels) **sauf** à préciser que les **statistiques sont essentiellement parisiennes.**

| Nature | Fourchette de valeurs | | Unité de barème |
|---|-----------------------|---------|-------------------------|
| | Minimum | Maximum | |
| Croissanterie-biscuiterie | 40 | à 90 | 70 % CA HT |
| Cuisines-Fourneaux | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Cuisines (vente et installation) | 10 | à 30 | 20 % CA HT |
| Cycles et motos | 10 | à 30 | 20 % CA HT |
| Déménagement | 10 | à 40 | 30 % CA HT |
| Dietétique-produits naturels | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Discothèque | 30 | à 80 | 60 % CA HT |
| Discount | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Disquaire | 20 | à 40 | 30 % CA HT |
| Droguerie | 10 | à 40 | 30 % CA HT |
| Ébénisterie-menuiserie | 20 | à 50 | 30 % CA HT |
| Électricité automobile | 20 | à 50 | 40 % CA HT |
| Électricité générale | 20 | à 50 | 40 % CA HT |
| Électroménager, Hi-Fi, TV, vidéo, radio | 10 | à 30 | 20 % CA HT |
| Épicerie en libre-service | 20 | à 50 | 40 % CA HT |
| Épicerie fine | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Faïence, porcelaine, verrerie | 50 | à 80 | 70 % CA HT |
| Fleuriste (traditionnel) | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Fleuriste en libre-service | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Fromageries-spécialités | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Fruits et légumes | 20 | à 50 | 30 % CA HT |
| Galerie d'art | 20 | à 70 | 40 % CA HT |
| Garage Atelier réparations | 20 | à 60 | 30 % CA HT |
| Garage Station-service lavage - lubrifiants - pneus | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Garage Station-service carburant | | | % CA HT |
| Garage-atelier | | | % CA HT |
| Garage-hôtel | | | % CA HT |
| Garage-vente de voitures d'occasion | | | % CA HT |
| Garage-vente de voitures neuves | 10 | à 30 | 20 % CA HT |
| Gérance de biens | 10 | à 80 | 50 % CA HT |
| Grains | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Herboriste | 60 | à 90 | 70 % CA HT |
| Hôtel Tourisme | 160 | à 320 | 200 % CA hébergement HT |
| Hôtel meublé | 70 | à 110 | 90 % CA restauration HT |
| Hôtel divers | 90 | à 110 | 100 % CA divers HT |
| Hôtel meublé | 80 | à 250 | 180 % CA HT |
| Import-export | 25 | à 35 | 30 % CA HT |
| Impression de documents | 20 | à 60 | 40 % CA HT |
| Informatique (bureautique-micro) | 20 | à 45 | 30 % CA HT |
| Informatique (conception de logiciel) | 10 | à 40 | 20 % CA HT |
| Informatique (conseil) | 20 | à 70 | 40 % CA HT |
| Informatique Vente de matériels Bureau-Micro | 20 | à 40 | 30 % CA HT |

160 à 320 % CA HT

VS



AVOCATS BARREAU PARIS



2. Méthode par la capacité bénéficiaire

La valeur d'un fonds de commerce repose sur son chiffre d'affaires mais également sur la *rentabilité* (ou *capacité bénéficiaire*), le cas échéant, de son exploitation.

- L'EBE (éventuellement retraité) est le solde intermédiaire de gestion (SIG) actuellement privilégié.
- Il a pu être distingué les fonds de travail des fonds de capitaux.

Valeur du fonds de commerce =

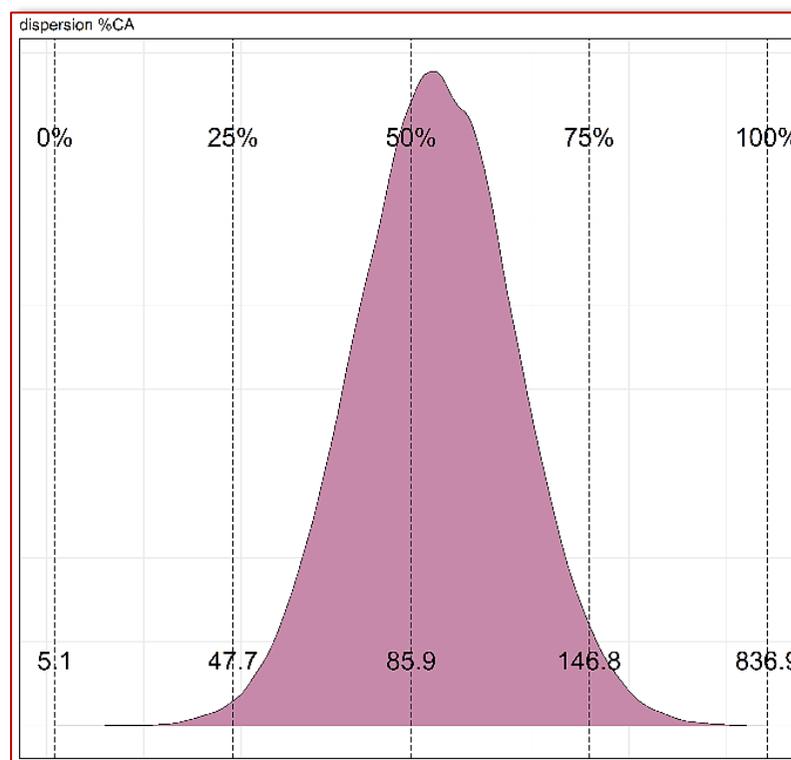
EBE x multiple sectoriel statistique

EXEMPLE D'ÉVALUATION DE FONDS DE COMMERCE (HOTELLERIE)

% du CA ht (illustration)

Sur la décennie 2010-2020, les cessions d'Hôtels se sont opérées au niveau national - en moyenne - pour **116 % du chiffre d'affaires hors taxes** (médiane pour 85,9 %).

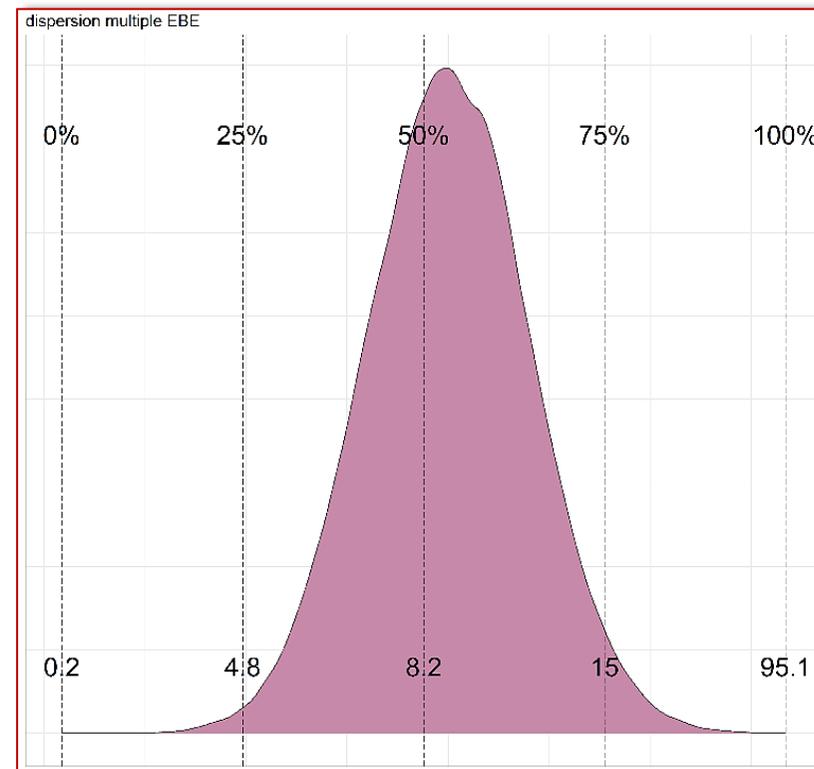
- Rappel : barèmes historiques 160 à 320 %.
- 50 % des ventes se réalisent entre près de **47 % et 146 %** du chiffre d'affaires hors taxes.



Multiples de l'EBE (illustration)

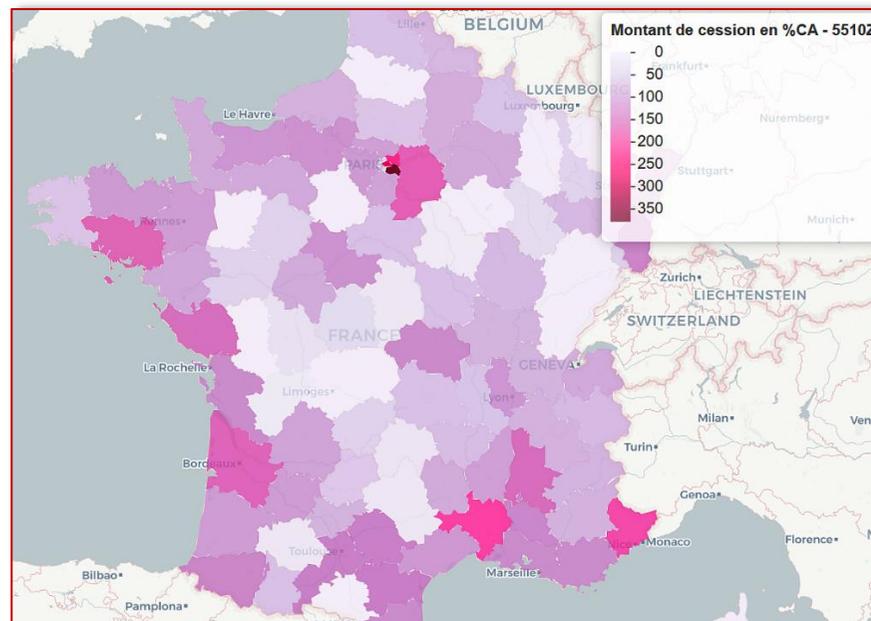
Les cessions se réalisent en moyenne pour **12,9 fois l'EBE**.

- La médiane, plus représentative en matière d'hôtellerie traditionnelle (secteur extrêmement disparate) se situe à **8,2 fois l'EBE**.
- La moitié des transactions s'est effectuée entre **4,8 et 15 fois l'EBE**.

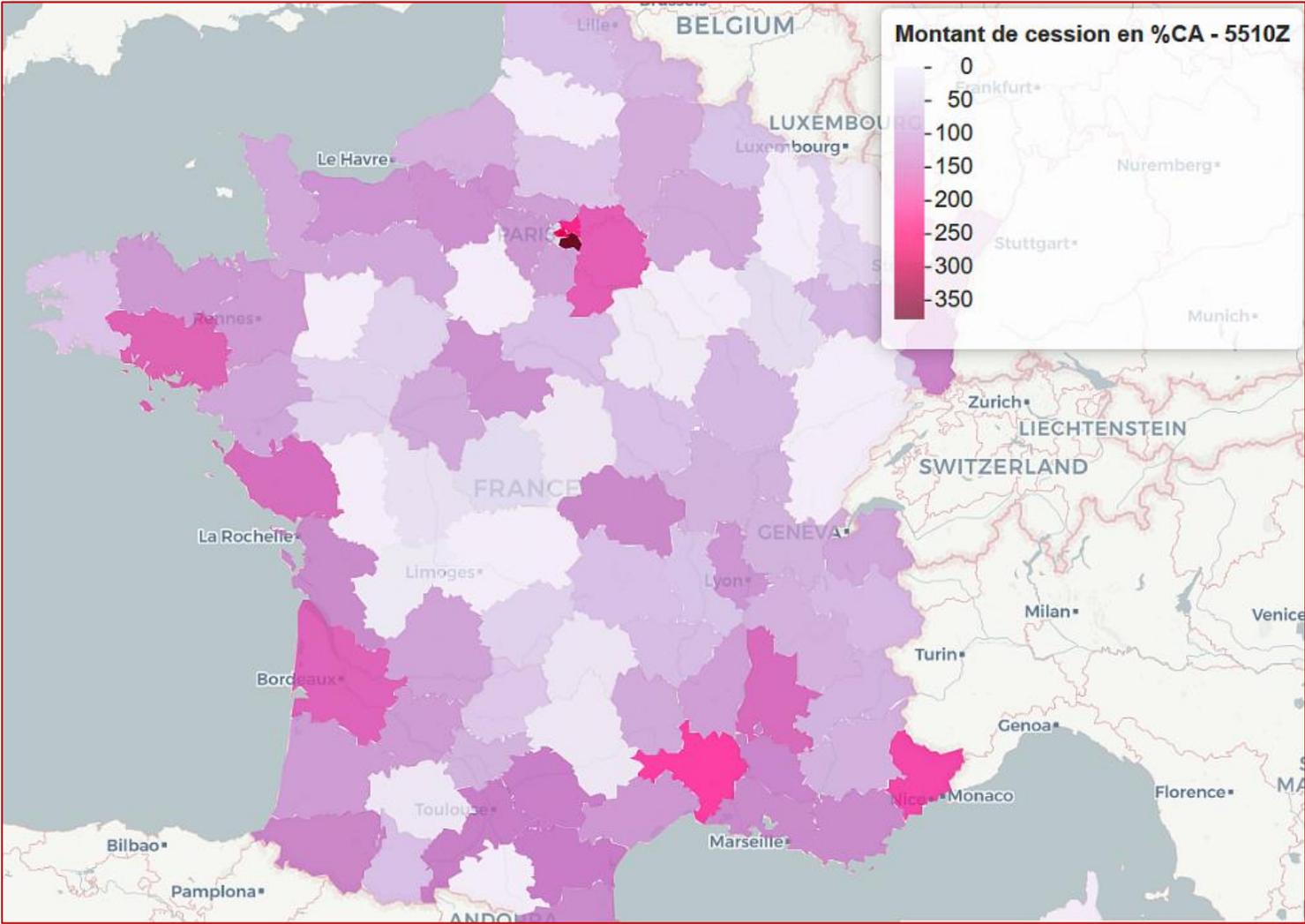


La valeur de cession d'un fonds d'hôtellerie est très dépendante de la zone géographique.

- Les prix sont nettement plus élevés en région parisienne, de l'ordre de 263 % du chiffre d'affaires (HT) en moyenne.
- Sur l'ensemble du territoire national, la moyenne est de 116 % !



Cartographie (Zoom)



CONCLUSION

En matière de valorisation des fonds de commerce et tout particulièrement en éviction commerciale (cf. L. 145-14, Code com.), l'évaluation doit être faite par le technicien :

- Selon des **ratios professionnels actualisés** (% CA ht et multiples de l'EBE),
- Selon des **ratios géographiquement adaptés**.



FAVRE-RÉGUILLON
EXPERTISES

©Tous droits réservés Cabinet FAVRE-REGUILLON EXPERTISES

www.evaluation-fonds-de-commerce.fr

AVOCATS
BARREAU
• PARIS

