

RÉFÉRENCE
JURIDIQUE

Traité d'évaluation des fonds de commerce

Droit au bail
Indemnités d'éviction
Propriété commerciale

Philippe Favre-Réguillon

2^e édition

EDITIONS
LE MONITEUR

 EVALUATION
FONDS DE COMMERCE.fr



Sommaire

L'auteur	9
Du même auteur.....	11
Propos liminaires	13
Évolution des ratios.....	15
Abréviations.....	17
PARTIE 1 Éléments de définition	19
CHAPITRE 1 Repères législatifs.....	21
CHAPITRE 2 Notion de fonds de commerce	33
PARTIE 2 Référentiel.....	69
CHAPITRE 3 Éléments communs d'appréciation.....	71
CHAPITRE 4 Éléments spécifiques d'appréciation	103
PARTIE 3 Méthodologie	177
CHAPITRE 5 Contexte d'évaluation.....	179
CHAPITRE 6 Évaluation du fonds de commerce	185
CHAPITRE 7 Évaluation du droit au bail.....	253
PARTIE 4 Indemnité d'éviction (C. com., art. L. 145-14)	285
CHAPITRE 8 Principe indemnitaire.....	287
CHAPITRE 9 Indemnité principale.....	297
CHAPITRE 10 Indemnités accessoires.....	329

PARTIE 5	Indemnité d'occupation (C. com., art. L. 145-28)	377
CHAPITRE 11	Principe indemnitaire	379
PARTIE 6	Ratios d'évaluation	393
CHAPITRE 12	Données de l'étude	395
CHAPITRE 13	Explication des méthodes	403
CHAPITRE 14	Résultats	405
PARTIE 7	Barèmes professionnels actualisés	409
CHAPITRE 15	Barèmes par codes NAF (Insee)	411
CHAPITRE 16	Barèmes par activités	419
PARTIE 8	Monographies	441
CHAPITRE 17	Monographies	443
ANNEXES	Fixations judiciaires – Droits au bail	515
	Index.....	531
	Table des illustrations.....	539
	Table des matières.....	543

Propos liminaires

« Peu de problèmes se présentent aussi fréquemment dans la pratique commerciale et financière que celui de l'évaluation des entreprises. Il serait d'ailleurs erroné de croire que de telles évaluations soient uniquement nécessaires à l'occasion de l'achat et de la vente proprement dits des fonds de commerce et d'industrie. Tout au contraire, il existe un grand nombre d'opérations juridiques, mettant fréquemment en jeu des intérêts considérables, qui supposent une estimation préalable : fusions, partages, liquidations, successions, apports, etc. »

B. Fain⁽⁹⁾

L'évaluation d'un fonds de commerce est un exercice délicat.

Il l'est d'abord puisqu'il représente souvent la principale richesse d'un commerçant : sa « *propriété commerciale* », le fruit incorporel sinon abstrait d'un labeur quotidien.

Il l'est ensuite parce que la valeur du fonds peut être élevée par le seul fait d'un statut législatif des baux commerciaux très protecteur de cette même propriété commerciale et donc pas seulement issue du labeur précité.

L'évaluation d'un fonds de commerce est souvent appréhendée sous le seul angle comptable : c'est, en pareil cas, oublier qu'un des éléments constitutifs du fonds de commerce en est le droit au bail. Et que ce dernier, en fonction de la qualité de l'emplacement, peut se révéler être d'une valeur bien supérieure à celle du fonds⁽¹⁰⁾.

L'évaluation peut apparaître comme le résultat de savantes méthodes, autrefois appelées mathématiques⁽¹¹⁾ : c'est faire fi, également, du fait qu'en matière judiciaire et dans un contexte de perte du fonds de commerce, il convient de s'en tenir au seul préjudice causé par le défaut de renouvellement ainsi qu'aux respects des « *usages de la profession* » (C. com., art. L. 145-14). Seule prévaut la « *valeur marchande* » car c'est ce que la loi impose⁽¹²⁾.

Mais il est vrai que la notion de fonds de commerce est vaste, si vaste et complexe qu'aucun texte n'en définit les contours. Son évaluation procède de l'analyse d'une multitude

(9) *L'évaluation rationnelle des entreprises et des fonds de commerce*, Thèse pour le doctorat par B. Fain, Recueil Sirey, 1935.

(10) Position maintes fois répétée (notamment Cass. 3^e civ., 15 juillet 1971) ; *Administrer*, n° 489, juillet 2015 : « L'expert, qui pas d'avantage n'avait perçu que la valorisation du droit au bail dépendait du loyer tel qu'il aurait pu être fixé en matière de renouvellement, s'agissant en l'espèce d'un loyer plafonné, privait en réalité la preneuse de plus de 200 000 euros d'indemnisation, ce qui est considérable et devrait inciter les juridictions à ne désigner que des experts figurant dans la liste près la Cour d'appel dans la spécialisation prévue par le législateur, un expert-comptable, quelles que soient ses qualités, pouvant s'avérer un piètre évaluateur » (référence à la décision du TGI Paris, 2 juillet 2015, n° 12/05209).

(11) François Paulhac, *L'expertise immobilière*, Éditions Eyrolles, 1961, p. 112.

(12) CA Aix-en-Provence, 25 janvier 2024, n° 19/11608 ; CA Besançon, 1^{er} avril 2014, n° 13/00121.

d'éléments qui le composent et permettent de chiffrer la valeur de son universalité⁽¹³⁾ et ne peut s'affranchir d'une étude qualifiée d'endogène, rigoureuse, des comptes de résultats de l'exploitation commerciale, sous l'angle de sa productivité mais aussi de sa rentabilité.

De nombreux facteurs exogènes impactent la valeur : le niveau de loyer supporté – supportable – par le fonds, à un emplacement donné, en est un. La considération de l'environnement, des dispositions d'urbanisme afférentes au secteur, susceptibles d'évoluer positivement ou négativement à plus ou moins court terme, n'en est pas moins essentielle. *Quid* de la création d'un arrêt de tramway, certes à proximité du fonds mais précisément à 50 mètres, juste devant son plus important concurrent ? Partant, quel est l'impact du niveau de loyer payé *versus* celui qui devrait l'être au moment du renouvellement du bail, et ce en vertu des dispositions du Code de commerce ? Enfin, quelle est l'importance relative de la valeur du droit au bail ?

L'évaluation d'un fonds de commerce doit nécessairement être appréhendée d'un point de vue global.

Ainsi, cet ouvrage est pratique.

Il est un guide à l'attention des intervenants à l'acte d'évaluation des fonds de commerce : experts en évaluations immobilières, experts-comptables, avocats, agents immobiliers, acteurs de l'intermédiation, juges, etc. Il n'a pas pour objectif de définir l'ensemble des opérations juridiques dont peut faire l'objet un fonds de commerce : sa création, sa mise en société, son nantissement ou encore sa cession qui sont autant de sujets à part entière, pour lesquels les ouvrages de qualité abondent.

Ce traité se contente d'aborder de façon exhaustive l'ensemble du processus technique de valorisation de fonds de commerce, droit au bail et autres indemnités d'éviction et ce, au regard des pratiques contemporaines nécessairement éclairées à la lumière de celles passées, fondatrices du présent.

Et le lecteur l'aura compris, le sujet est suffisamment vaste pour ici s'en contenter.

Lyon, le 18 janvier 2025

(13) Jean Bohl, « Éviction commerciale, repenser les usages professionnels », *AJPI*, 10 décembre 1990, p. 852, rappelait à juste titre que « si les droits immobiliers sont évaluables séparément avec un minimum de précision, les autres éléments, tous incorporels, forment un ensemble difficilement dissociable et il est pratiquement impossible de les estimer individuellement parce qu'ils ne sont pas quantifiables » ; Th. Saint-Bonnet, « Supplique pour une modernisation du guide de l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés », *RF Comptable*, n° 482, mai 2020, s'interrogeant sur la séparabilité réelle des actifs concernés ; Notion rappelée par TGI Créteil, 28 septembre 2015, n° 14/00095.

Évolution des ratios

Les ratios de valorisation en pourcentage de chiffre d'affaires hors taxes ou en multiples de l'excédent brut d'exploitation issus des barèmes professionnels actualisés et des monographies établies par code NAF⁽¹⁴⁾ sont ceux statistiquement identifiés à la date de rédaction du présent ouvrage.

Ils sont extraits du site internet www.evaluation-fonds-de-commerce.fr qui compile plus de 5 millions de données bilantielles de sociétés françaises et près de 600 000 cessions de fonds de commerce analysées pour plusieurs dizaines de milliers de données qualifiées mises à jour quotidiennement.

Les ratios d'évaluation, évolutifs, sont livrés à titre informatif et le lecteur évaluateur est, le cas échéant, invité à se procurer les dernières données sectorielles.

Les barèmes évoluent en fonction de la bonne santé économique du secteur du commerce de détail, dans sa globalité, ou de telle ou telle activité⁽¹⁵⁾ en particulier et peuvent être impactés par des événements majeurs nationaux ou internationaux (Covid-19, par exemple).



Figure 0.1 Ratios issus du site www.evaluation-fonds-de-commerce.fr

(14) CA Toulouse, 24 mai 2023, n° 22/00011, faisant précisément référence, pour l'espèce, au code NAF 5610C : restauration rapide et à emporter.

(15) Il peut être souligné là, les impacts observés sur certaines activités du commerce de détail, conséquences de la crise sanitaire du Covid-19 et notamment : les discothèques, les activités de spectacles, le secteur de l'hôtellerie et du tourisme en général, les salles de sports, etc.

PARTIE 1

Éléments de définition

« La notion de fonds de commerce est purement doctrinale. C'est un bien incorporel mobilier constitué de différents éléments mobiliers corporels et incorporels qui forment une universalité de fait indépendante de l'immeuble dans lequel il est exploité. »

Eugène Sage⁽¹⁶⁾

(16) Eugène Sage, *Évaluation des biens professionnels, impôt sur les grandes fortunes*, Éditions SIREY, 1982.

CHAPITRE 1

Repères législatifs

Aucune loi française ne définit le concept, somme toute assez récent, de *fonds de commerce*.

Un auteur⁽¹⁷⁾ s'en inquiétait dès 1901 et rappelait, parallèlement à la définition alors couramment admise du fonds de commerce, à savoir celle d'une entreprise commerciale comprenant les accessoires qui en assurent le fonctionnement, que : « Quelque imprécise et peu technique que soit juridiquement cette formule, c'est la seule définition qu'il soit permis de placer en tête d'une étude destinée précisément à fixer la notion intime de fonds de commerce ».

Un siècle plus tard, cette définition sommaire est toujours d'actualité.

Notre législation se contente de faire état du fonds de commerce, encore quelquefois appelé de façon si joliment surannée, fonds de boutique⁽¹⁸⁾, par l'énumération au Code de commerce, des éléments qui le composent. Nos services fiscaux⁽¹⁹⁾ quant à eux considèrent que le fonds de commerce « est l'ensemble des droits et valeurs au moyen desquels s'exerce un négoce ou une industrie. Il est composé de divers éléments et c'est leur réunion, leur groupement sous une direction unique, l'action respective qu'ils ont les uns sur les autres, le fait qu'ils se valorisent réciproquement qui créent le fonds de commerce ».

Dans l'esprit du grand public, le fonds de commerce évoque le magasin dans lequel le commerçant exerce son activité. Il est le plus souvent associé au commerce de détail alors qu'une usine ou même un site web marchand peuvent constituer des fonds de commerce.

C'est aussi pour beaucoup d'entre nous une abstraction qui tend à le confondre avec l'immeuble dans lequel il est exploité. Il n'en est rien pourtant. La première mission de l'évaluateur est bien souvent d'en expliquer la différence. Un immeuble ne peut être l'accessoire d'un bien mobilier. Les locaux dans lesquels est située l'exploitation ne peuvent

(17) Édouard Gombaux, *La notion juridique du fonds de commerce*, thèse pour le doctorat, 1901.

(18) En faisant également mention, *Du régime fiscal des fonds de commerce*, Thèse pour le doctorat, par Ch. Bardet, 1912, Librairie du Recueil Sirey, p. 5, l'auteur rappelant qu'ils étaient également qualifiés, sous l'ancien régime, « d'immeubles fictifs » et autres « meubles précieux ».

(19) <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2656-PGP.html?identifiant=BOI-ENR-DMTOM-10-10-10-20120912>.

être considérés comme un élément du fonds⁽²⁰⁾⁽²¹⁾, qui de surcroît ne peut pas devenir un immeuble par destination.

La notion de fonds de commerce est aussi ancienne que l'invention du commerce⁽²²⁾.

Dès que l'homme eu l'idée de faire étalage d'une marchandise, que ce soit en plein air ou dans un abri, aussi rudimentaire soit-il, de sorte à en favoriser la vente, le fonds de commerce était né ! Pour autant, historiquement, la clientèle était plus attachée à la personne du commerçant qu'au fonds dans lequel il commerçait. La notion incorporelle du fonds de commerce se confondait avec le matériel et les marchandises, restant sans valeur appréciable⁽²³⁾.

Les évolutions de la vie commerciale, associées à une volonté toujours plus marquée du législateur de protéger le commerçant, ont fait que les éléments constitutifs du fonds se sont peu à peu dissociés de la personne même de ce dernier pour revêtir une valeur marchande à part entière.

Il a fallu attendre que l'évolution du commerce au XIX^e siècle lui confère une valeur patrimoniale⁽²⁴⁾, sans cesse croissante, pour qu'une loi fiscale, datée du 28 février 1872⁽²⁵⁾, en organisant l'enregistrement des mutations de fonds de commerce, biens meubles à l'instar des immeubles, le consacre juridiquement. Un éminent auteur⁽²⁶⁾ put dire à ce sujet que le fonds de commerce avait fait son apparition « par la porte de l'impôt » et était devenu un « nouvel élément de la fortune générale ».

La chambre de commerce de Paris décidait ensuite, par délibération du 2 mars 1904⁽²⁷⁾, qu'un fonds de commerce pouvait comprendre : achalandage, enseigne, nom commercial, raison sociale, droit au bail, marchés à recevoir et à livrer, traités divers, brevets ou licences, marque ou jouissance, dessins et modèles de fabrique, et d'art appliqués à l'industrie, créances, dettes, mobilier, matériel, marchandises, livres et correspondance.

(20) Jacques Ferbos et Guy Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce*, Éditions de l'actualité juridique et Éditions du moniteur industriel et économique, 1961.

(21) Cass. civ., 21 juillet 1937 : DP 1940.

(22) Georges Lefranc, *Histoire du commerce*, « Que sais-je ? », PUF, 1942.

(23) Gaston Cendrier, *Le fonds de commerce*, 1922, librairie Dalloz.

(24) Le fonds de commerce a également pu être qualifié de « moyen de placement commode et d'autant plus avantageux que jusque-là (1953), des personnes qui n'exerçaient point de commerce pouvaient à l'aide de gérant bien choisi, s'octroyer le bénéfice de l'exploitation des fonds les plus divers, hôtels, cabarets, cinémas sans déroger, ni même encourir les servitudes, les risques inhérents au commerce » (André Toulemon, *L'art de gérer son patrimoine*, Éditions R. Pichon et R. Durand-Auzias, 1956, p. 62).

(25) Loi du 28 février 1872, DP 1872 ; Eg., il peut être évoqué d'autres textes législatifs, antérieurs, datés pour le premier du 5 juillet 1844 et qui visait à protéger les brevets d'invention puis des 23 juin 1857 et 26 novembre 1876 sur les marques de fabrique pour identifier les prémices de l'intention du législateur de protéger les vendeurs et acheteurs de fonds de commerce ; Jean Milhaud, *Propriété commerciale*, thèse, qui rappelle le premier emploi du terme « fonds de commerce » dans la loi fiscale précitée du 28 février 1872, ce dernier faisant également état de la loi du 1^{er} mars 1898 créant sous une forme embryonnaire le nantissement en matière commerciale ; Ch. Bardet *Du régime fiscal des fonds de commerce*, Thèse pour le doctorat, 1912, Librairie du Recueil Sirey, p. 4 et s. ; enfin, Bruno Boccara, *La propriété commerciale*, Lamy éditeur, 2009, p. 104.

(26) Gaston Cendrier, *Le fonds de commerce*, Dalloz, 1933.

(27) Cité dans *L'évaluation rationnelle des entreprises et des fonds de commerce*, B. Fain, Thèse, 1935.

Enfin, c'est par la loi du 17 mars 1909⁽²⁸⁾ dite « loi Cordelet »⁽²⁹⁾ (30), du nom du parlementaire qui proposa alors le texte relatif à « la vente (article 1^{er}) et au nantissement (article 9) du fonds de commerce », aujourd'hui codifiée⁽³¹⁾ au Code de commerce (Titre IV « Du fonds de commerce » du Livre 1^{er} « Du commerce en général »), que le fonds de commerce, à défaut de se voir attribuer une définition, trouva ses composants essentiels définis, distingués entre, d'une part les éléments corporels et de l'autre, les éléments incorporels⁽³²⁾.

Le fonds de commerce a pu être qualifié⁽³³⁾ comme étant « une entité juridique, composée d'éléments organiques que le commerçant groupe en vue de constituer une clientèle nécessaire à une exploitation commerciale. Ces éléments, unis par une affectation commune à la formation d'une clientèle, considérée elle-même comme un élément, donnent un support au fonds de commerce, qui devient une entité juridique, distincte des éléments qui le composent ». Force est de constater que cette définition, vieille de plus d'un demi-siècle, n'a pas pris une ride. Un autre auteur⁽³⁴⁾ le qualifia de « fruit d'une intelligente et longue activité », créant « une sorte d'entité d'une nature juridique très particulière, qui participe, à la fois, du meuble et, par un certain côté, de l'immeuble, tout au moins en ce qui concerne les règles touchant à l'hypothèque ».

Le *Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales* – ou *Bodacc*⁽³⁵⁾ – fait enfin état du fonds de commerce comme étant une « entité économique d'éléments affectés à l'exploitation d'une activité commerciale. Ces éléments constituent la valeur du fonds. On distingue les éléments corporels (matériels, marchandises, équipements, etc.) et les éléments incorporels (clientèle, droit au bail, nom commercial, enseigne, etc.) ».

(28) Fortuné Crevoisier, *La nouvelle loi sur les fonds de commerce et sa jurisprudence*, 2^e édition, Administration du Bulletin des Lois Nouvelles et Décrets, 1912 ; *Recueil de législation concernant la Propriété Industrielle et Commerciale*, Tome I, Librairie des sciences et de l'industrie, 1911.

(29) Jean Guyenot, *Le fonds de commerce*, Éditions Licet, 1969 et Ammar Sharkatli, *Le fonds de commerce du franchisé*, Éditions universitaires européennes, p. 12 ; Des auteurs comme Ch. Lyon-Caen et L. Renault, dans *Droit commercial*, évoquait dès 1906 cette loi Cordelet du nom du parlementaire l'ayant déposé au Sénat le 21 mars 1905, jugeant « fort utile que la vente des fonds de commerce fût réglée par une loi spéciale » ; *Le statut juridique du fonds de commerce*, 60^e congrès des Notaires de France, Strasbourg les 28, 29 et 30 mai 1962, Librairies techniques, p. 117 et le rappel historique qui en est donné.

(30) *Administration Dalloz*, « La vente et le nantissement des fonds de commerce – Texte et commentaire des lois des 17 mars et 1^{er} avril 1909 », 1909 ; le rédacteur soulignait, à propos de la loi du 17 mars et de celle qui suivit datée du 1^{er} avril 1909, qu'« il n'est pas besoin d'insister sur l'importance de ces lois, qui comblent une lacune regrettable de notre législation et répondent aux vœux unanimes du monde des affaires » : lire également l'intéressant historique qui en est fait dans ce même ouvrage précité, et dont l'origine remonte à une proposition déposée alors au Sénat par le Sénateur Cordelet, dès le 21 mars 1905, p. 42.

(31) Depuis la codification du droit commercial réalisée par l'ordonnance n° 2000-912 du 18 septembre 2000.

(32) « La vente et le nantissement des fonds de commerce – Texte et commentaire des lois des 17 mars et 1^{er} avril 1909 », *Administration Dalloz*, 1909, p. 35 : le rédacteur précise alors, que « sous le nom de fonds de commerce, on désigne un ensemble d'éléments qui servent à un commerçant pour l'exercice de sa profession, et notamment : la clientèle et l'achalandage, le droit au bail, le matériel, les marchandises, le nom commercial, l'enseigne, les brevets d'invention, les marques et dessins de fabrique. Tous ces éléments peuvent se trouver réunis mais quelques-uns peuvent manquer sans que le fonds cesse d'exister. On est d'accord pour n'y comprendre ni les créances ni les dettes ».

(33) Jean Guyenot, *Le fonds de commerce*, Éditions Licet, 1969.

(34) Bertrand Fain, Victor Faure et Robert Pinoteau, *Les fonds de commerce, comment évaluer les fonds de commerce et les entreprises industrielles*, Payot Paris, 1939.

(35) Direction de l'information légale et administrative, *Baromètre, ventes et cessions de fonds de commerce*, 26 septembre 2013.

1.1 Spécificité franco-française

« On achète un fonds de commerce d'épicerie, disait M. Langlois à la séance de la Chambre du 27 février 1872, c'est pour le gérer ; c'est un engagement aussi réel que l'engagement de celui qui achète une terre pour s'y établir. »

Ch. Bardet⁽³⁶⁾

Propre au droit français, la notion de fonds de commerce est majoritairement inconnue des législations étrangères. C'est là encore une de nos spécificités qui ne manque pas de surprendre l'investisseur étranger lorsqu'il s'intéresse, obligé par la force des affaires, à ce pan fort complexe de notre droit.

Le terme de fonds de commerce lui-même, dont l'origine est ancienne, mérite d'être étudié.

Le premier ouvrage qui en fit mention semble dater de 1606 et son auteur⁽³⁷⁾ faisait venir le terme de *fundus*, désignant un champ ou une pièce de terre. Il fut majoritairement écrit *fond*, sans *s* jusqu'au XVIII^e siècle, puis indifféremment *fond* et *fonds* pendant une seconde période⁽³⁸⁾. Le XIX^e siècle connut les *fonds de boutique*⁽³⁹⁾, *de magasin* et *de commerce*⁽⁴⁰⁾ et le XX^e siècle, son essor⁽⁴¹⁾. Les premières études lui furent consacrées. Une d'entre-elles⁽⁴²⁾ s'intéressa notamment à identifier les origines du mot *fond*, apparentées avec les expressions de « *fonde*, *fondic* ou *fondique*, *funda*, *fundicus*, *fundaco*, qui dérivent peut-être toutes de l'arabe *fondoucq*⁽⁴³⁾ ».

1.2 Propriété commerciale

« La propriété commerciale c'est le vol et l'indemnité d'éviction n'est que la capitalisation de ce vol. »

Bruno Boccara⁽⁴⁴⁾

(36) Ch. Bardet, *Du régime fiscal des fonds de commerce*, Thèse pour le doctorat, 1912, Librairie du Recueil Sirey citant le *Journal officiel* du 28 février 1872, p. 1419, col. 1.

(37) Jean Nicot, *Trésor de la langue française*, 1606, cité par Georges Olivier, *Des cessions volontaires et à titre onéreux de fonds de commerce*, thèse pour le doctorat, 1899, Faculté de droit de l'université de Dijon. Ég. cité par François Duvignau, thèse pour le doctorat, *Le régime fiscal des ventes de fonds de commerce et d'industrie*.

(38) Savary, *Dictionnaire universel de commerce*, 1760, désignant alors indifféremment *fond* et *fonds*, pour les marchandises d'un marchand.

(39) *Ibid*, évoqués par François Duvignau, thèse pour le doctorat, *Le régime fiscal des ventes de fonds de commerce et d'industrie*, lequel, sous l'appellation de *tabernae*, les fait remonter à la Rome antique, p. 2 ; Ég. P. Azambre, *De la nature juridique et du nantissement des fonds de commerce*, thèse pour le doctorat, 1903, Lille et Ch. Bardet, *Du régime fiscal des fonds de commerce*, Thèse pour le doctorat, 1912, Librairie du Recueil SIREY, p. 8, not.

(40) *Ibid*, Georges Olivier, thèse pour le doctorat, 1899, p. 12, l'auteur évoquant les premiers emplois du terme *fonds de commerce* pour qualifier non pas seulement les marchandises mais bien « un ensemble de choses beaucoup plus complexes » ; Eg., P. Azambre, *De la nature juridique et du nantissement des fonds de commerce*, thèse pour le doctorat, 1903, Lille, p. 90.

(41) *Ibid*, François Duvignau, thèse pour le doctorat, *Le régime fiscal des ventes de fonds de commerce et d'industrie*.

(42) Édouard Gombeaux, *La notion juridique du fonds de commerce*, thèse pour le doctorat, 1901, p. 210.

(43) *Ibid*, l'auteur citant là La Curne de Saint Palaye, *Glossaire de l'ancien langage français*, 1722, art. *Fonde* et *Fond*.

(44) « Un statut des baux commerciaux, pour quelles raisons ? », Bruno Boccara, *AJPI*, Dalloz, juin 2000.

L'auteur poursuivait sa description ainsi : « même si l'on présente la propriété commerciale comme une prostituée grossièrement fardée, encore faut-il respecter une progéniture dont le législateur est seul responsable ».

« *La propriété commerciale est la propriété du fonds de commerce.* »

Ch. Bedos⁽⁴⁵⁾

Toute l'importance contemporaine du fonds de commerce sur notre territoire national trouve son origine dans la loi du 30 juin 1926, « réglant les rapports entre locataires et bailleurs en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel » autrement qualifiée de loi sur la « propriété commerciale »⁽⁴⁶⁾.

La notion de « propriété commerciale »⁽⁴⁷⁾ fut inventée pour sauvegarder les intérêts du petit commerçant en boutique, lequel perdait son fonds de commerce si le bailleur l'obligeait à déménager⁽⁴⁸⁾. Ce dernier alors simple spéculateur et non pas « commerçant de métier », se livrait à l'agiotage sur les fonds de commerce entre les années 1924 et 1928⁽⁴⁹⁾.

(45) Ch. Bedos, *Le droit au bail et la propriété commerciale*, thèse pour le doctorat, 1925.

(46) Notion qui avait pu être considérée comme tendant à déprécier les immeubles commerciaux et, en conséquence, leurs loyers, reflet de la « tendance égalitaire et marxiste » de la communauté française par M. Marechal, Président honoraire de la compagnie des experts immobiliers près la cour de Paris et le tribunal civil de la Seine, cité par R. Beraud, juge des loyers au tribunal civil de Marseille, *Annales des Loyers*, supplément périodique du 3^e trimestre 1957 ; Ég. critiquée par Rigaud, in « Le conflit de deux propriétés », *Annuaire de Droit com.* 1921, p. 113 et s., l'auteur faisant mention du fait que « Toute mesure obligeant un propriétaire à subir un locataire ne serait qu'une étape vers le collectivisme » ; « Le temps et le loyer du bail », Jean-Pierre Dumur, *Loyers et copropriétés*, mars 2017, p. 21 qui date de 1911 la notion de « propriété commerciale » évoquée pour la première fois par le député Amédée Thalamas et le développement sur le sujet par Jean Milhaud, *Propriété commerciale*, thèse, 1935, recueil Sirey, p. 4 ; ég. J.-P. Blatter p. 16, *Droit des baux commerciaux*, 2014, la notion de « propriété commerciale » est précisée comme étant issue d'un texte présenté par le député précité le 5 décembre 1911, chambre des députés, commission du commerce et de l'industrie, annexe n° 1247 ; Eg., *La propriété commerciale*, Rapport de L. de la Borie de l'Union du commerce de détail de Nantes, 1918, faisant état des propositions de loi qui ont suivies, et notamment des députés, Berry le 5 novembre 1912, Deloncle et Desplas le 20 mars 1913, Roche le 27 novembre 1913, Lépine en 1914 puis Bureau le 2 avril 1914 ; Lire « La révision des baux commerciaux – texte de la loi du 12 juillet 1933 », Taupin-Bataille Éditions, 1933, par Roger Lannoy ; Julien Bonnetcase, « La loi du 6 juillet 1925, plus spécialement considérée dans ses rapports avec les baux industriels et commerciaux », Recueil Sirey, 1926, qui fait mention de la propriété commerciale ainsi qu'au député Thalamas et à sa proposition de loi déposée sur le bureau de la Chambre des députés le 5 décembre 1911. Aux termes de cette proposition, le bailleur qui refusait de renouveler le bail, soit directement soit indirectement en imposant au preneur des conditions inacceptables, ne pouvait installer dans les locaux un commerce similaire, qu'ensuite du versement au locataire sortant la valeur du fonds de commerce.

(47) Philippe Favre-Réguillon, *Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, Éditions du Moniteur, 2024 ; Cette notion n'est en réalité, pour certains auteurs dont le Professeur Joël Moneger in « Pour un bail commercial adapté aux réalités économiques », *Centre de recherche sur le droit des affaires*, Lexis Nexis, Litec, 2010, p. 312, « qu'un droit de créance du locataire sur le bailleur », rappelant à juste titre que le locataire n'est nullement titulaire d'un droit réel, mais qu'il ne dispose que du droit d'être indemnisé en cas d'éviction, « mais cette indemnité étant souvent très élevée, elle rend bien le locataire "quasi-propriétaire" des lieux loués » ; laquelle notion de « droit de créance » fut évoquée à l'origine in *La propriété commerciale, étude de droit comparé*, André Degueldre, Thèse de doctorat en droit, Librairie du Recueil Sirey, 1935, p. 46 ; citée par CA Grenoble, 19 novembre 2020, n° 19/03230 ; Lire également Jean Sillard, « Le commerçant propriétaire de l'immeuble où il exploite son fonds de commerce », Imprimerie provinciale de l'Ouest, 1933.

(48) André Jacquin, « Le spleen du rédacteur de bail commercial », *Gaz. Pal.*, 12 novembre 2019, n° 39, p. 50 ; Ch. Bedos, *Le droit au bail et la propriété commerciale*, thèse pour le doctorat, 1925, l'auteur expliquant fort clairement le contexte de l'époque en matière de relations entre propriétaires et locataires.

(49) Jean Sillard, « Le commerçant propriétaire de l'immeuble où il exploite son fonds de commerce », Imprimerie provinciale de l'Ouest, 1933.

La propriété commerciale c'est dans les faits, « une propriété greffée sur une autre »⁽⁵⁰⁾.

Elle apparut⁽⁵¹⁾, en fait juridique, dès les lois du 1^{er} mars 1898⁽⁵²⁾ et du 17 mars 1909⁽⁵³⁾ et le dernier acte législatif majeur fut le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953⁽⁵⁴⁾, désormais intégré au Code de commerce sous les articles L. 145-1 et suivants.

La question fut soulevée lors du Congrès des Groupes commerciaux de France, en 1904 à Paris, et la question reprise lors du Congrès de la petite industrie et du petit commerce qui se déroula à Marseille en septembre 1906⁽⁵⁵⁾. Enfin, le 10 novembre 1913⁽⁵⁶⁾, eut lieu à Paris, dans la salle des fêtes du Trocadéro, un rassemblement réunissant un très grand nombre de groupements corporatifs de détaillants parisiens qui demandèrent alors que la « propriété commerciale » soit reconnue au même titre que la propriété civile avec toutes ses conséquences.

La propriété commerciale est née dès lors que la notion juridique de fonds de commerce s'est précisée⁽⁵⁷⁾.

La loi du 30 juin 1926 fit du droit au renouvellement ou de prorogation des baux commerciaux une règle de droit public. Elle marqua une adaptation de la loi au système social, et « l'accord plus ou moins lent, mais inévitable entre les textes toujours rigides et l'ordre social toujours mouvant »⁽⁵⁸⁾.

Un locataire commerçant ne pouvait dès lors plus être évincé de son local sans qu'il puisse parallèlement prétendre percevoir une juste indemnité. Cette loi fut une réelle innovation,

(50) Édouard Goudaud, *Aperçu de la proposition de loi portant reconnaissance de la propriété commerciale*, Imprimerie Gounou & Lhou, 1922.

(51) Jean Porta, *AJPI* février 1968, « L'incidence de la valeur du droit au bail sur la valeur marchande du fonds de commerce en matière d'indemnité d'éviction » : l'auteur fait état, dès lors de l'importance croissante donnée au fonds de commerce mais dont une des composantes essentielles avait été oubliée, à savoir le *droit au bail*. Les évolutions législatives ultérieures remédièrent à cela en instaurant finalement, par la loi du 30 juin 1926, le fait qu'en cas de refus de renouvellement du bail, le locataire aurait désormais droit à une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement ; M. André, *La défense de la propriété commerciale*, Paris 1925.

(52) Fortuné Crevoisier, *La nouvelle loi sur les fonds de commerce et sa jurisprudence*, 2^e édition, Administration du Bulletin des Lois Nouvelles et Décrets, 1912 ; Eugène Courbis, *La Propriété Commerciale, commentaire des lois des 30 juin 1926 et 22 avril 1927 sur le renouvellement des baux à usage commercial et industriel*, deuxième édition, Recueil Sirey ; Eg., M. A. Malinvaud, *Propriété commerciale et la loi du 1^{er} juillet 1926*, Journaux et Publications du centre.

(53) *Ibid*, *supra*.

(54) Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Ce texte, pris sans le concours du Parlement, souleva des critiques assez vives et fut amendé sur divers points par les lois du 31 décembre 1953, 11 septembre 1954, 12 mars 1956, 4 août 1956, 5 janvier 1957 puis 6 mars 1958, lire *La revue fiduciaire, baux commerciaux et propriété commerciale*, octobre 1959, n° 373, p. 15 et s. ; *Le statut juridique du fonds de commerce*, 60^e congrès des Notaires de France, Strasbourg les 28, 29 et 30 mai 1962, Librairies Techniques, p. 118 et l'explication qui en est donnée.

(55) Évoqué in André Degueldre, *La propriété commerciale, étude de droit comparé*, Thèse de doctorat en droit, Librairie du Recueil Sirey, 1935.

(56) Julien Bonnetcase, « La loi du 6 juillet 1925, plus spécialement considérée dans ses rapports avec les baux industriels et commerciaux », *Recueil Sirey*, 1926, p. 48.

(57) Eugène Courbis, *La Propriété Commerciale, commentaire des lois des 30 juin 1926 et 22 avril 1927 sur le renouvellement des baux à usage commercial et industriel*, deuxième édition, Recueil Sirey.

(58) *Ibid*.

qualifiée de « *grave* »⁽⁵⁹⁾ car créant définitivement au profit des locataires d'immeuble à usage commercial ou industriel un droit nouveau à diverses indemnités.

Aussi⁽⁶⁰⁾, « ce droit du locataire commerçant au renouvellement de son bail serait évidemment resté de nul effet pratique si le bailleur avait eu la possibilité d'imposer le loyer de son choix ». Cette même loi et « les textes postérieurs ont-ils organisé, en cas d'impossibilité d'accord amiable, un système de détermination par le juge, après expertise, du loyer des locaux en litige ».

Corrélativement à la reconnaissance législative du fonds de commerce, le commerçant compris donc rapidement toute l'importance des divers éléments le composant. La question du renouvellement du bail se posa alors avec intérêt et « les propriétaires comprirent que leurs locataires tenaient plus encore à se maintenir dans les locaux qu'eux-mêmes ne tenaient à les conserver dans leur immeuble⁽⁶¹⁾ ». Celle du « conflit entre deux propriétés⁽⁶²⁾ : la propriété du bailleur sur son immeuble et celle du locataire sur son fonds de commerce⁽⁶³⁾ » s'invita également aux débats⁽⁶⁴⁾. Un arrêt⁽⁶⁵⁾ de la cour d'appel de Dijon du 13 novembre 1928 faisait état du fait que « pour arriver à ce résultat [évoquant le droit au renouvellement du bail] la loi devait nécessairement déroger au droit commun en imposant au propriétaire des obligations exceptionnelles même à l'égard des personnes auxquelles aucun lien juridique ne l'unissait, par le seul fait que ces personnes se trouvaient bénéficier avec lui, par une sorte de copropriété, d'un des avantages attachés à son immeuble ».

Ensuite de multiples réformes législatives⁽⁶⁶⁾ menées dans le but de cristalliser le droit du preneur au renouvellement du bail, le solide et persistant décret du 30 septembre 1953 y est parvenu en instaurant le déplafonnement de la valeur locative par seule voie d'exception, entraînant *de facto* le renchérissement de la valeur du droit au bail et donc de celle du fonds de commerce.

(59) Lire également Jean Sillard, *Le commerçant propriétaire de l'immeuble où il exploite son fonds de commerce*, Imprimerie provinciale de l'Ouest, 1933.

(60) *L'expertise immobilière*, par François Paulhac, éditions Eyrolles, 1961, p. 108.

(61) Jean Milhaud, *Propriété commerciale*, thèse, 1935, recueil SIREY.

(62) En référence à l'article 544 du Code civil qui dispose que « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » définissant la règle générale pour ensuite la circonscrire.

(63) Rigaud, *Annales Droit Commercial*, p. 115, la loi de 1909 évoquant le « propriétaire du fonds de commerce » dans ses articles 3, al. 2 et 4, articles 13, 17 et 23.

(64) Yves Rouquet, *Réflexions sur quinze ans de législation et de jurisprudence en matière de copropriété et de baux*, thèse, Université Paris-Dauphine.

(65) CA Dijon, 13 novembre 1928, Hainault vs Ville de Chalon-sur-Saône et Prost, D.H. 1929.90.

(66) Concernant la volonté du législateur de protéger le commerçant dans ses droits au renouvellement et à la reconnaissance de la propriété commerciale, il peut être cité Philippe de Belot, *Propriété commerciale et distribution*, 10 mars 1992, p. 177, lequel, rappelant les origines de la création de cette notion, accordait « une mention spéciale pour le limonadier préféré du député, détenteur d'un "lieu de vie" où l'on parle politique, où il est facile de trouver des mains à serrer » ; Dominique Cohen-Trumer et Gilles Hittinger-Roux dans *Bruno Boccara et la propriété commerciale*, Lamy éd. 2009, p. 129 qui font état de pas moins de 11 réformes en vingt-sept ans, ensuite de la loi du 30 juin 1926.

Ce point a finalement été renforcé avec le dernier apport en la matière issu de la loi dite Pinel⁽⁶⁷⁾ créant la notion novatrice de *plafonnement du déplafonnement*⁽⁶⁸⁾ (C. com., art. L. 145-34) du loyer de renouvellement lorsque celui-ci peut être fixé à une valeur locative supérieure au loyer plafond.

La propriété commerciale est donc le droit pour le preneur qui exploite un fonds de commerce dans les lieux loués, d'exiger de son bailleur, à l'expiration du bail : soit le renouvellement de ce dernier, soit le paiement d'une indemnité d'éviction si ledit bailleur n'accepte pas de nouvelle location – étant rappelé que le choix entre le renouvellement du bail ou le paiement de l'indemnité d'éviction n'appartient pas au locataire mais bien au propriétaire des murs commerciaux⁽⁶⁹⁾.

L'objet de la propriété commerciale est de protéger le commerçant en lui permettant une exploitation sereine sans courir le risque, au terme du bail, d'être expulsé purement et simplement. Comme cela fut le cas antérieurement.

1.2.1 Association

Par extension, et bien que le statut des baux commerciaux trouve à s'appliquer originellement, exclusivement « aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat immatriculée au registre national des entreprises » (C. com., art. L. 145-1), le droit à indemnité d'éviction (C. com., art. L. 145-14) peut également être revendiqué par une association dès lors que la signature d'un bail commercial et ses dispositions manifestent d'une volonté non équivoque des parties de se soumettre audit statut⁽⁷⁰⁾.

Le preneur doit démontrer cette volonté par un faisceau d'indices contractuels attestant de la soumission volontaire du bail de droit commun, sauf à s'en voir refuser le bénéfice⁽⁷¹⁾ : la simple référence dans le bail à une durée de 3-6-9 ne suffit pas⁽⁷²⁾.

(67) Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 : « [...] En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente » ; Eg., « Le droit de propriété du bailleur dans la tourmente ? » par Nicolas Damas, *AJDI*, mai 2019, p. 332 ; Timothée Brault, « Lissage Pinel : faveur offerte au preneur pour le cours de la vie du bail et au-delà », *AJDI*, juillet/août 2023, p. 507 et s. ; CA Paris, 30 novembre 2022, n° 20/02478 ; Dossier spécial, « Dix ans d'application de la loi Pinel : un statut rééquilibré ou un statut à deux vitesses ? », *AJDI*, novembre 2024.

(68) Jean-Pierre Dumur, « Plafonnement du déplafonnement », *AJDI*, Dalloz, 2014, p. 405.

(69) La revue fiduciaire, baux commerciaux et propriété commerciale, octobre 1959, n° 373, p. 58 et s.

(70) TGI Paris, 15 mai 2008, n° 06/06236 ; CA Versailles, 9 avril 2019, n° 18/01090 ; TGI Nanterre, 12 janvier 2012, n° 06/14165 ; Jean-Paul Merlin, expert judiciaire, échanges sur le sujet, remerciements ; CA, Angers, 17 mars 2015, n° 13/01615 ; TGI Toulouse, 21 janvier 2015, n° 14/02314 ; CA Paris, 13 janvier 2010, n° 08/19739 ; CA Paris, 18 novembre 2009, n° 08/21650 ; TGI Paris, 15 mai 2007, n° 06/05442.

(71) TGI Bobigny, 9 novembre 2005, n° 03/07731.

(72) TGI Paris, 15 mai 2007, n° 06/05442.

Dès lors, le transfert est, par principe, admis⁽⁷³⁾ et la valeur de l'indemnité principale se limite au seul droit au bail, en considération de surcroît d'un loyer de renouvellement automatiquement dé plafonné en application de l'article R. 145-11 du Code de commerce, faisant référence à la location des surfaces de bureaux.

La notion de fonds de commerce s'avère inapplicable⁽⁷⁴⁾ tenant compte du statut d'association à but non lucratif qui impose une gestion désintéressée et des activités commerciales, le cas échéant, qui ne concurrencent pas le secteur privé.

Aussi, il n'existe pas de barème d'évaluation spécifique pour les associations.

JURISPRUDENCE

TGI Paris, 15 mai 2008, n° 06/06236

L'ensemble de ces mentions et références implicites ou explicites au décret du 30 septembre 1953 et au statut des baux commerciaux suffit à démontrer que les parties ont entendu se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux, ce qui n'était contraire à aucune disposition d'ordre public. La soumission volontaire au statut des baux commerciaux interdit au bailleur de reprocher à son locataire son absence d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, la forme associative n'autorisant pas cette inscription. Le congé délivré comportant refus de renouvellement a en conséquence ouvert un droit au paiement d'une indemnité d'éviction à l'ASSOCIATION X ainsi que le droit corollaire au maintien dans les lieux jusqu'au paiement de cette indemnité.

1.3 Droit de propriété incorporel

L'évolution législative a donc abouti à la création d'un droit de propriété incorporel, susceptible de transmission en contrepartie d'une valeur que le législateur qualifie, concernant le fonds de commerce, de « marchande » (C. com., L. 145-14).

1.3.1 Qualité de commerçant

« Un fonds de commerce est un instrument de travail séduisant, car il permet d'échapper à la servitude du salariat. Le commerçant est professionnellement autonome, il dirige comme il l'entend une activité propre à satisfaire des goûts d'initiative et de responsabilité. »

Jacques Ferbos et Guy Lacroix⁽⁷⁵⁾

La qualité de commerçant⁽⁷⁶⁾ est définie à l'article L. 121-1 du Code de commerce.

TEXTE OFFICIEL

Article L. 121-1 du Code de commerce

Sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle.

La valorisation du fonds apprécie donc avant toute chose la qualité du commerçant à laquelle elle profite notamment dans des contextes judiciaires de fixation d'indemnité d'éviction (C. com., L. 145-14, v. *infra*).

(73) CA Paris, 13 janvier 2016, n° 14/13373.

(74) TGI Paris, 7 octobre 2008, n° 07/12241.

(75) Jacques Ferbos et Guy Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce*, Éditions de l'actualité juridique et Éditions du moniteur industriel et économique, 1961, p. 65.

(76) Voir BOI-REC-GAR-20-30-10-20120912-150 qui énonce que « l'objet du fonds est d'accomplir des actes de commerce dans l'exercice d'une profession, de telle sorte que celui qui exploite le fonds, effectuant des actes de commerce et en faisant sa profession habituelle, ait normalement la qualité de commerçant ».

Éléments communs d'appréciation

3.1 Emplacement

L'emplacement ou la situation, peu importe l'appellation donnée à l'endroit particulier où il se situe et plus concrètement les murs commerciaux qui l'accueillent, est un des critères premiers d'appréciation d'un fonds de commerce.

La maxime populaire et immobilière est ici plus que jamais prégnante : « l'emplacement, l'emplacement et toujours... l'emplacement ! ».

Elle est d'autant plus avérée que les meilleures situations et autres emplacements de prestige génèrent des valeurs qualifiées de « loyers marketing »⁽²⁸¹⁾, souvent empreintes de stratégies purement financières, de logiques de prises de parts de marché⁽²⁸²⁾ voire quelquefois issues d'oniriques *business plans*, échappent à toute logique mathématique⁽²⁸³⁾. Dès lors, « les notions de rentabilités s'effacent au profit de projet spéculatifs, les commerçants voulant en premier lieu un emplacement, quel que soit son coût, restant persuadés qu'en toute hypothèse le capital investi ne pourra que se réévaluer »⁽²⁸⁴⁾.

C'est une erreur que d'appréhender aussi simplement la valeur d'un fonds de commerce.

(281) Selon l'expression de B. Pain au colloque « L'évolution jurisprudentielle en matière de baux commerciaux », 31 mai 2002, Toulouse ; Eg., Bruno Boccara, « les emplacements se payent cher non plus pour réaliser des profits mais pour avoir une adresse indissociable d'une image de marque qui permettra une commercialisation internationale », dans « La modification des facteurs locaux de commercialité », *AJPI*, 10 juillet/10 août 1993.

(282) Antoine Vasselín, « Baux commerciaux : la valeur locative », *Journal des sociétés*, n° 75, avril 2010 : « pour les belles situations, le commerçant ne raisonne pas uniquement sur le chiffre d'affaires qu'il espère réaliser dans le local considéré, mais en fonction des positions qu'occupent les concurrents. Il peut donc exister une surenchère entre marques pour les emplacements numéro un » ; Bruno Boccara, « Remous sur le déplafonnement. Commercialité et valeurs locatives : le renouvellement des concepts », *Maison et Habitat*, n° 364.

(283) Christian Jacotey, « Valeur locative et droit au bail », *AJPI*, 10 décembre 1990, p. 842 ; l'auteur rappelait alors que « la rareté de certains emplacements entraîne des surenchères qui ne sont plus quantifiables ».

(284) François DUPHIL, *AJPI* 1990, p. 425, « Le droit au bail ».

Comme cela fut souligné⁽²⁸⁵⁾ en évoquant les premières initiatives du législateur pour assurer le renouvellement du bail au profit du commerçant (loi du 30 juin 1926), il y a presque un siècle maintenant, « [c]hanger d'adresse certains commerces, c'est leur enlever toute vogue, car la clientèle habituée à se rendre dans une avenue ou une rue ne modifie pas facilement ses habitudes ». L'auteur observait également que « chaque quartier, surtout dans une grande ville comme Paris, conserve sa physionomie propre et n'est pas fréquenté par le même public ».

L'emplacement est un sujet à apprécier finement.

S'agissant d'un fonds en étage, et bien que situé sur un axe exceptionnel s'il en est (l'avenue des Champs Élysées à Paris⁽²⁸⁶⁾), la valeur du droit au bail a pu être judiciairement mino-
rée⁽²⁸⁷⁾ par l'application d'un coefficient multiplicateur réduit. Cette décision judiciaire demeure toutefois isolée car les praticiens s'accordent à penser que le coefficient est apprécié au regard de l'emplacement du local, à l'instar d'un taux de rendement et non pas en fonction de son élévation.

La situation s'apprécie aussi en fonction de la commercialité pérenne qui profite au fonds et non pas d'un attrait géographique artificiellement créé par des avantages temporaires, par exemple fiscaux, relevés en zone franche, comme cela a pu être retenu par un premier juge, sanctionné en appel⁽²⁸⁸⁾.

L'emplacement est en soi la garantie, ou non, d'une « potentialité de clientèle⁽²⁸⁹⁾ ». Il est le gage – ou non – d'un certain niveau de chiffre d'affaires pour le preneur mais aussi d'une pérennité de perception des revenus pour le bailleur, quel que soit le preneur.

La qualité de l'emplacement, associée aux caractéristiques objectives du local, sa surface et ses aménagements, sont autant d'éléments d'appréciation indépendants de l'activité et forment *in fine* le droit au bail qui est possiblement valorisable et ce, quand bien même les résultats de l'exploitation apparaissent négatifs.

Pour autant, les exemples de nature à remettre soudainement en cause la commercialité d'un l'emplacement sont légion.

(285) Gaston Cendrier, *Le fonds de commerce, traité général et pratique*, 1934, Librairies Dalloz.

(286) À titre anecdotique, une décision (CA Paris, 3 juin 2016, n° 14/07334) a pu rappeler, citant l'expert, qu'il existe une « distinction entre les côtés pair et impair, ce dernier ayant longtemps été moins actif en raison de son moindre ensoleillement ».

(287) CA Paris, 19 octobre 2011, n° 08/14184 : « L'expert a justifié son choix en indiquant que si les locaux situés sur l'avenue des Champs Élysées en rez-de-chaussée peuvent être affectés d'un coefficient de 9, ce coefficient doit être réduit à 5 pour une activité commerciale en étage, peu accessible actuellement sauf à appliquer une nouvelle réduction sur l'indemnité obtenue. Il s'ensuit que le coefficient de valorisation de 5 sera retenu pour apprécier la valeur de droit au bail ».

(288) CA Paris, 9 septembre 2010, n° 08/00188.

(289) Cette potentialité est, de surcroît, appréciée à l'instant T car il ne peut être exclu des événements soudains de nature à bouleverser la commercialité existante. Il en a été ainsi, pour les fonds de commerce des fleuristes proches du pont de l'Alma à Paris, à la suite du décès accidentel de la princesse Lady Diana.

L'exemple d'un établissement situé dans le 20^e arrondissement de Paris peut être repris⁽²⁹⁰⁾, lequel était à proximité immédiate des studios de tournage de l'ancienne ORTF⁽²⁹¹⁾ quand celle-ci a brutalement quitté le quartier. La baisse de la recette journalière chuta de telle façon que la cessation de paiement ne tarda pas, associée à un redressement judiciaire.

3.2 Urbanisme

La connaissance des règles d'urbanisme opposables et des dispositions particulières à tel ou tel secteur est de nature à confirmer ou infirmer l'évaluation d'un fonds de commerce ou d'un droit au bail.

Si la valeur vénale s'entend comme celle valable – et opposable – au jour de l'évaluation, il n'en reste pas moins que l'évaluateur, obligé par son devoir de conseil, ne peut occulter l'incidence de dispositions d'urbanisme évolutives à court terme.

L'importance du sujet fut évoquée il y a plus d'un demi-siècle en insistant sur une nécessaire vigilance quant à l'existence de « circonstances particulières ; par exemple, l'immeuble est frappé d'alignement, ou d'une voie de dégagement en cours de réalisation [...] de nature à priver le fonds d'une partie de sa clientèle »⁽²⁹²⁾.

Dans une problématique de détermination, ou non, du caractère monovalent⁽²⁹³⁾ d'une résidence de tourisme, une juridiction⁽²⁹⁴⁾, rappelant la difficulté d'un changement de destination au motif que « des autorisations administratives [...] devraient être obtenues pour faire modifier le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, imposant un complexe hôtelier » a rappelé toute l'importance du sujet.

Ce point est essentiel lorsqu'il est question d'étudier les facteurs locaux de commercialité⁽²⁹⁵⁾ et leur portée géographique⁽²⁹⁶⁾ et, en découlant, une possible fixation du loyer à la valeur locative (C. com., art. L. 145-33) :

– soit par l'amélioration de l'environnement engendrée par la création de voies de desserte nouvelle, d'infrastructures profitables au fonds, d'aménagements urbains renforçant la commercialité du secteur, etc. ;

(290) Dominique Schmitt « L'approche par le marché de la valeur des fonds de café, bar-brasserie, restaurant », *AJDI* 2001, p. 1065.

(291) L'Office de radiodiffusion-télévision française (ORTF) était un établissement public à caractère industriel et commercial créé en 1964 et remplacé en 1974, ayant pour mission la tutelle de la radiodiffusion et de la télévision publique, la gestion des émetteurs et de la production audiovisuelle nationales et régionales.

(292) Jean Guyenot, « Le fonds de commerce », Éditions Licet, 1969, p. 43.

(293) Philippe Favre-Réguillon, *Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, Éditions du Moniteur, 2024.

(294) CA Pau, 8 juin 2015, n° 14/00651.

(295) CA Paris, 30 novembre 2022, n° 20/02478 ; Bertrand de Lacger, « Les conditions du déplaçonnement pour modification des facteurs locaux de commercialité », *Revue des loyers*, juin 2024, n° 1048 ; Cass. 3^e civ., 25 janvier 2024, n° 22-21.006.

(296) CA Paris, 2 mai 2018, n° 16/12170 : au cas d'espèce la cour précisait qu'il « est d'usage de prendre en compte les modifications intervenues dans un rayon de 400 mètres » concernant l'appréciation des facteurs locaux de commercialité pouvant avoir une incidence favorable sur le commerce considéré.

– soit par la détérioration de ce même environnement, à la suite d'une opération d'aménagement, qui nécessite des travaux d'ampleur, paralysant l'activité du secteur ou encore un remaniement des axes de circulation qui a pour effet d'éloigner le chaland, etc.

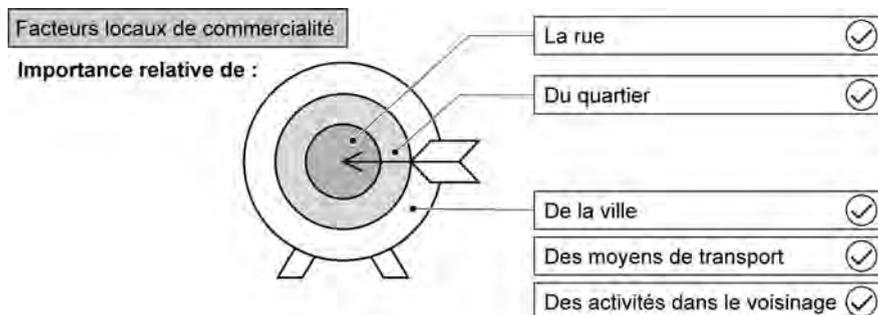


Figure 3.01 Appréciation des facteurs locaux de commercialité

3.3 Commercialité

La notion de *commercialité*, si étroitement liée à l'emplacement, est une notion pour le moins abstraite.

Bien que ce terme soit couramment employé par l'ensemble des professionnels du commerce, ses acteurs et ses intervenants en matière de transaction, de conseil et d'évaluation, le dictionnaire Larousse n'en fait état que par référence à ce qui est régi par le droit commercial.

La mesure objective et raisonnée de la commercialité dont profite le fonds est un préalable indispensable en matière de valorisation du droit au bail. Son appréciation procède de l'étude de la situation du fonds et de l'adéquation entre cette dernière et la destination autorisée au bail. Une décision⁽²⁹⁷⁾, alors rendue outre-mer, énonçait que le degré de commercialité se mesurait à « l'influence normale sur les résultats moyens d'un commerce approprié au quartier ».

Un auteur⁽²⁹⁸⁾ qualifia fort justement la commercialité comme étant « l'aptitude plus ou moins grande d'un secteur à permettre aux commerçants qui y sont installés en bénéficiant d'une destination adéquate, de réaliser des profits sur le seul fondement des qualités propres de ce secteur, abstraction faite de l'aptitude des exploitants ».

Les outils de la mesure de la commercialité sont définis ultérieurement (v. coefficients de commercialité).

(297) Tr. civil Alger, 8 janvier 1952. Il peut être ajouté une autre définition donnée cette fois dans une décision judiciaire du tribunal civil de Louhans du 25 février 1953 qui caractérisait la commercialité comme étant « le rapport entre le prix locatif unitaire d'un local commercial au lieu considéré et le prix locatif d'un local situé dans le lieu le moins favorisé de la localité ».

(298) Bruno Boccara, « Remous sur le déplaçonnement. Commercialité et valeurs locatives : le renouvellement des concepts », *Maison et Habitat*, n° 364 et « La modification des facteurs locaux de commercialité », *AJPI*, 10 juillet/10 août 1993.

3.4 Destination

La destination portée au bail est la variable d'ajustement de la valeur de l'emplacement car tous les fonds n'en profitent pas de la même façon et ce, quelle qu'en soit la qualité⁽²⁹⁹⁾.

L'appréciation de la destination se fonde sur les dispositions contractuelles reflétant la commune intention des parties et non sur l'usage effectif par le preneur⁽³⁰⁰⁾.

Un emplacement prestigieux correspondra parfaitement aux attentes d'une enseigne qui l'est également, beaucoup moins à un fonds dont l'activité vise à satisfaire des besoins nettement moins élevés dans la classification de la pyramide de Maslow⁽³⁰¹⁾ (primeur, mercerie, confectionnerie, etc.).

La commercialité d'un fonds de commerce est un point d'appréciation à géométrie variable en fonction de sa destination.

3.4.1 Majoration

Les baux peuvent intégrer des destinations de très restrictives à larges⁽³⁰²⁾ voire très larges⁽³⁰³⁾, voire tous commerces.

Ce point est apprécié notamment au visa de l'article R. 145-5 du Code de commerce.

Une pluralité de destinations renchérit nécessairement la valeur locative⁽³⁰⁴⁾, et ce jusqu'à 20 % « en raison de la large destination prévue au bail litigieux (clause tous commerces) »⁽³⁰⁵⁾.

(299) CA Versailles, 7 février 2017, n° 15/08980 ; CA Paris, 17 avril 2019, n° 17/05683, « Le massage à visées érotiques ne relève pas de l'activité de "balnéothérapie modelage esthétique" », *AJDI* Dalloz, décembre 2019.

(300) *Ibid supra*, CA Versailles, 5 janvier 2023, n° 21/02188.

(301) La pyramide des besoins, ou pyramide de Maslow, est une représentation pyramidale de la hiérarchie des besoins, développée dans les années 1940 par le psychologue Abraham Maslow.

(302) CA Paris, 4 avril 2024, n° 21/20197.

(303) CA Chambéry, 7 février 2023, n° 16/02684.

(304) CA Paris, 4 avril 2024, n° 21/20197 ; CA Chambéry, 19 septembre 2017, n° 15/02482 « S'agissant d'un bail tous commerces, ce facteur est de nature à influencer positivement sur la valeur locative, la prohibition d'exercice d'activités susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage n'étant pas de nature à empêcher l'exploitation de tout type d'établissement, obligeant simplement à prendre le cas échéant des précautions particulières ».

(305) CA Toulouse, 9 mars 2016, n° 14/04803 ; CA Aix-en-Provence, 30 juin 2015, n° 14/11266 ; « [...] car nous savons en revanche que constitue un facteur de majoration de la valeur locative de base la déspecialisation contractuelle partielle (clause pluri commerces) ou totale (clause tous commerces) » : Bruno Boccara, « Les centres commerciaux et les loyers de marché », *AJPI*, 10 juin 1983 ; Françoise Maigné-Gaborit et André Guillemain, « Au renouvellement... est la destination », *AJDI* 2000, p. 1096.

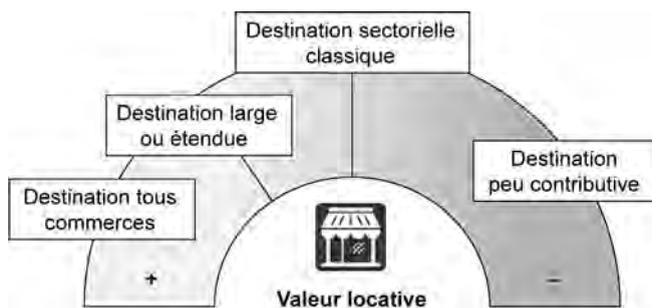


Figure 3.02 Appréciation de la valeur locative statutaire en fonction de la destination

3.4.2 Minoration

A contrario, une minoration de la valeur locative est judiciairement retenue lorsque la destination est considérée comme particulièrement limitée⁽³⁰⁶⁾ ou que des restrictions inhabituelles pèsent sur l'exploitation du local⁽³⁰⁷⁾, justifiant ainsi d'un abattement sur le résultat final pouvant atteindre 20 % voire, dans une espèce⁽³⁰⁸⁾ isolée car illustrant une approche peu orthodoxe, une dégradation du coefficient de commercialité.

S'agissant d'un fonds de « réparation de chaussures, vente d'accessoires et articles chaussants seuls » et compte tenu de « la nature peu contributive de la destination des locaux », un abattement additionnel⁽³⁰⁹⁾ sur la valeur locative de 5 % fut retenu pour ce seul motif.

3.4.3 Appréciation

La valeur locative de renouvellement⁽³¹⁰⁾ du bail est ainsi appréciée en fonction de sa destination particulière⁽³¹¹⁾.

Comme rappelé par un arrêt de la Cour d'appel de Paris⁽³¹²⁾, « les références relatives aux commerces de prêt-à-porter [...] dégagent une marge supérieure à celle de commerce de pâtisserie traiteur restauration, fût-elle de luxe. Celles-ci ne seront retenues qu'à titre indicatif et en état corrigées conformément à l'article R. 145-7 du code de commerce ».

La valeur locative se mesure en fonction des possibilités d'exploitation du fonds convenues entre les parties dans le bail qui les unit contractuellement⁽³¹³⁾.

(306) CA Paris, 15 novembre 2017, n° 13/23011, s'agissant là d'une destination limitée à la « vente d'articles d'artisanat, ainsi que l'importation et el vente de vêtements tibétains et indiens », justifiant d'un abattement de - 20 %.

(307) Serge Fruchter et Alain Betaille, « Observatoire des loyers judiciaires », *AJDI*, Dalloz, décembre 2018, p. 937.

(308) CA Caen, 7 novembre 2013, n° 12/01363.

(309) CA Paris, 13 juin 2018, n° 16/16598, confirmant TGI de Paris, 30 juin 2016, n° 13/10306.

(310) Dominique Cohen-Trumer, « Non, pas la valeur locative : la valeur locative », *Gaz. Pal.*, 13 mars 2010, n° 72, p. 20.

(311) CA Versailles, 5 janvier 2023, n° 21/02188 ; CA Paris, 11 janvier 2023, n° 20/04578.

(312) CA Paris, 10 octobre 2018, n° 17/00157.

(313) Cass. 3^e civ., 28 mai 2020, n° 19-10.017 ; CA Paris, 11 janvier 2023, n° 20/04578.

PARTIE 3

Méthodologie

« Il est essentiel que l'expert placé devant un problème d'évaluation ne se laisse jamais entraîner par des calculs schématiques et n'abdique jamais son esprit critique. Les formules ne sont que des instruments, commodes, permettant de faire la synthèse des éléments divers qui se dégagent de l'expérience, de l'observation, de la situation du marché des capitaux et des fonds et enfin – last but not least – des intentions des parties. »

B. Fain⁽⁷⁵⁴⁾

(754) B. Fain, *L'évaluation rationnelle des entreprises et des fonds de commerce*, Thèse, 1935, recueil Sirey.

Contexte d'évaluation

La nécessité de procéder à l'évaluation d'un fonds de commerce est très fréquente et nécessaire dans des contextes aussi variés que ceux relevant :

- du droit commercial, afin de définir la juste valeur de ce qui représente un investissement majeur pour le commerçant ;
- du droit patrimonial de la famille, en matière de partage, de liquidation de communauté, etc. ;
- du droit de l'urbanisme, pour des problématiques de valorisation liées à l'expropriation et à l'exercice du droit de préemption ;
- de la comptabilité et de l'actualisation des valeurs bilancielle ;
- du droit fiscal, source de nombreux différends.

5.1 Rôle de l'évaluateur

« L'expertise, art relativement délicat, ne peut être pratiquée avec succès que par ceux qui allient le bon sens et l'expérience à de solides qualités techniques. »

Jacques Ferbos et Guy Lacroix⁽⁷⁵⁵⁾

L'intervention d'un évaluateur, éclairé et objectif, est souvent requise.

Pour autant, quelles que soient les qualités professionnelles de l'expert évaluateur ainsi que sa maîtrise des techniques, il n'est pas à l'abri de la critique ou des doutes de la part de son donneur d'ordre et des tiers concernés⁽⁷⁵⁶⁾, tant reposent sur ses épaules les lourdes responsabilités de la détermination de la valeur vénale ou de la valeur locative.

Il a pu être fait allusion⁽⁷⁵⁷⁾, concernant le choix des paramètres et autres coefficients utilisés en matière d'évaluation, à « l'appréciation subjective de l'évaluateur ». Tout comme il a été

(755) Jacques Ferbos et Guy Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce et des entreprises*, Éditions du Moniteur, 1978, 4^e édition, p. 153.

(756) Quentin Lagallarde, *Plaidoyer pour le pré rapport d'expertise en évaluation immobilière, AJDI*, juillet/août 2024, p. 521.

(757) Jean Derruppe, *Le fonds de commerce*, Dalloz 1994.

affirmé⁽⁷⁵⁸⁾ que « le choix d'une méthode dépend, en fait, de la personne chargée de l'évaluation ou du résultat que l'on souhaite obtenir ».

Partant, des techniciens⁽⁷⁵⁹⁾ se sont efforcés de proposer différentes approches qui se sont ensuite construites en autant de méthodes.

L'expert évaluateur en matière de fonds de commerce a, à sa disposition et selon les cas, plus ou moins d'informations qui lui permettent de réaliser sa mission. La détermination d'une valeur, qui n'est jamais – sauf circonstance particulières⁽⁷⁶⁰⁾ – le prix arrêté *in fine* entre les parties à l'issue de nécessaires discussions et compromis de l'une ou de l'autre – voire des deux – permettant de trouver un terrain d'entente sur les modalités pécuniaires.

TEXTE OFFICIEL

Article R. 145-30 du Code de commerce

Lorsque le juge s'estime insuffisamment éclairé sur des points qui peuvent être élucidés par une visite des lieux ou s'il lui apparaît que les prétentions des parties divergent sur de tels points, il se rend sur les lieux au jour et heure décidés par lui le cas échéant en présence d'un consultant.

Toutefois, s'il estime que des constatations purement matérielles sont suffisantes, il peut commettre toute personne de son choix pour y procéder.

Si les divergences portent sur des points de fait qui ne peuvent être tranchés sans recourir à une expertise, le juge désigne un expert dont la mission porte sur les éléments de fait permettant l'appréciation des critères définis, selon le cas, aux articles R. 145-3 à R. 145-7, L. 145-34, R. 145-9, R. 145-10 ou R. 145-11, et sur les questions complémentaires qui lui sont soumises par le juge.

Toutefois, si le juge estime devoir limiter la mission de l'expert à la recherche de l'incidence de certains éléments seulement, il indique ceux sur lesquels elle porte.

Le professionnel de l'évaluation du fonds de commerce est un observateur objectif du marché qui procède avec minutie à l'analyse des données en sa possession, les justifie et dresse des rapports détaillés dans des contextes qui peuvent être aussi bien amiables que judiciaires lorsqu'il revendique la qualité d'expert de justice.

5.1.1 Usages de la profession (C. com., art. L. 145-14)

L'article L. 145-14 du Code de commerce évoque la notion de *valeur marchande*⁽⁷⁶¹⁾ du fonds de commerce, « déterminée selon les usages de la profession »⁽⁷⁶²⁾ et ce, depuis la promulgation de la loi du 5 janvier 1957⁽⁷⁶³⁾ y faisant référence.

(758) Arnaud Reygrobellet, *Fonds de commerce*, Dalloz 2005.

(759) Léon Retail, *L'expertise judiciaire en matière d'évaluation de fonds de commerce*, Librairie Dalloz, 1926, p. 8.

(760) Relevant le cas échéant, d'une décision judiciaire ou d'un arbitrage.

(761) CA Paris, 30 juin 2022, n° 21/11979 ; CA Besançon, 1^{er} avril 2014, n° 13/00121.

(762) CA Lyon, 31 janvier 2019, n° 16/09015 ; dont il est fait mention en matière d'évaluation des fonds de commerce dans *Guide de l'évaluation des biens*, Ministère de l'Économie et des Finances, Direction générale des impôts, 1982 ; Rappelé par CA Montpellier, 6 avril 2021, n° 17/04725.

(763) Loi n° 57-6 du 5 janvier 1957 modifiant et complétant le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

TEXTE OFFICIEL**Article L. 145-14 du 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.

Ce texte a donné une importance nouvelle et prééminente⁽⁷⁶⁴⁾ aux méthodes consacrées par lesdits usages.

Le renvoi aux « usages de la profession » est essentiel en matière d'évaluation puisque ni l'évaluateur ni les parties ni même le juge judiciaire ne peuvent dès lors ignorer la nécessité de procéder de la sorte. Partant, l'emploi de méthodes inappropriées est possiblement sanctionné⁽⁷⁶⁵⁾ en vertu des impératifs du texte de loi⁽⁷⁶⁶⁾.

JURISPRUDENCE**CA Caen, 10 avril 2014, n° 12/03735**

Cette méthode n'est pas conforme aux usages de la profession, auxquels fait expressément référence l'article L. 145-14 du code de commerce, et que l'expert a rappelé dans son expertise.

Pour autant, chaque juridiction est libre d'apprécier la pertinence de telle ou telle méthode nouvelle qui lui est proposée⁽⁷⁶⁷⁾.

Aucune méthode d'évaluation de l'indemnité d'éviction n'est prescrite par la loi⁽⁷⁶⁸⁾.

Ce n'est d'ailleurs que de la répétition des méthodes, consacrées par plusieurs juges du fond, que se créent les « usages de la profession », lesquels n'existent réellement⁽⁷⁶⁹⁾ que dans certains secteurs très particuliers et se sont construits de façon empirique.

La cour d'appel de Paris, concernant une approche novatrice proposée par un expert, n'a pu que partiellement s'appuyer sur celle-ci pour motiver ses conclusions, laquelle « faute d'être consacrée par les usages professionnels, ne peut être seule utilisée pour déterminer la valeur du fonds de commerce »⁽⁷⁷⁰⁾.

(764) R. Beraud, « L'évaluation des fonds de commerce », *Annales des loyers*, n° 9-10, septembre-octobre 1973.

(765) Gaëlle Deharo, « Le rôle de l'expert dans le calcul de l'indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement d'un bail commercial », *AJDI* 2010, p. 361, qui rappelle que « pour définir “les usages” et “les normes” de la technique en cause, le juge n'a en effet pas d'autre choix que de s'en remettre à un expert qui doit accomplir sa mission en conciliant les dispositions générales de droit commun et les dispositions spéciales du code de commerce ».

(766) CA Caen, 10 avril 2014, n° 12/03735 ; TGI Lyon, 30 novembre 2004, n° 04/10845.

(767) Cass. 3^e civ., 17 novembre 1981, n° 80-10953 ; Ég. rappelé par CA Montpellier, 6 avril 2021, n° 17/04725.

(768) CA Aix-en-Provence, 25 janvier 2018, n° 16/08914.

(769) Comme le soulignait un auteur en affirmant que plus de la moitié des professions portées sur un tableau de barèmes était dépourvue de ces « usages », laissant ainsi un grand rôle à l'expert, il ajoutait que « faute d'usage, la liberté d'action de l'évaluateur est totale » (R. Beraud, *Annales des Loyers*, 1^{er} trimestre 1961, p. 163).

(770) CA Paris, 6 février 2008, n° 06/21344.

JURISPRUDENCE

Cass. 3^e civ., 5 février 2014, n° 13-10.174, publié au *Bulletin*

La détermination de la valeur marchande du fonds de commerce s'effectue selon les usages et modalités retenus dans la profession ou le secteur d'activité commerciale concernés.

JURISPRUDENCE

TGI Lyon, 30 novembre 2004, n° 04/10845

Qu'il serait certainement vain de considérer qu'une méthode scientifique permet d'établir la part de clientèle qui sera conservée et les méthodes adéquates de calcul de la valeur du fonds en cause ; que si les rapprochements avec d'autres matières (vente d'accessoires automobiles, activités de carrosserie) ne sont pas nécessairement transposables, de sorte qu'il ne peut être acquis, comme pour un fonds de commerce classique de quartier, que l'indemnité peut être fixée à partir d'un standard unique, il n'en reste pas moins que les analyses effectuées par l'expert à partir des trois notions (chiffre d'affaires, marge brute et marge nette) permettent une approche affinée et qu'il n'en existe aucune autre.

5.1.2 Souveraineté du juge du fond

La souveraineté du juge du fond⁽⁷⁷¹⁾ est absolue quant à l'appréciation de telle ou telle méthode, « lequel ne fait qu'user de son pouvoir en retenant la méthode qui lui apparaît la mieux appropriée »⁽⁷⁷²⁾ à charge pour lui de « préciser les éléments de préjudice qu'il entend réparer »⁽⁷⁷³⁾.

JURISPRUDENCE

TJ Paris, 1^{er} octobre 2024, n° 15/05446

Il est constant qu'aucune règle impérative ne s'impose au tribunal pour le calcul de l'indemnité d'éviction, les juges du fond disposant d'un pouvoir souverain pour apprécier cette indemnité selon la méthode qui leur paraît la plus juste.

JURISPRUDENCE

CA Pau, 11 mars 2019, n° 15/00081

L'évaluation du fonds de commerce relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond qui déterminent le montant de l'indemnité selon la méthode qui leur apparaît la mieux appropriée.

JURISPRUDENCE

Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 1995, n° 93-11.703

La cour d'appel se référant à la méthode et au mode de calcul qui sont apparus les mieux appropriés, a fixé souverainement le montant de l'indemnité d'éviction.

(771) TJ Paris, 20 décembre 2024, n° 23/01986 ; TJ Paris, 1^{er} octobre 2024, n° 15/05446 ; CA Montpellier, 18 décembre 2018, n° 16/02685 ; Cass. 3^e civ., 1^{er} mars 1995, n° 93-11.703 ; CA Besançon, 6 février 2018, n° 16/02018 ; Cass. 3^e civ., 4 juillet 1972, *Bull. civ.* n° 438 ; Cass. 3^e civ., 15 octobre 2008, *D.* 2008, *AJ.* 2667, obs. Yves Rouquet ; Cass., com., 13 février 2001, n° 97-19869 ; CA Pau, 11 mars 2019, n° 15/00081 ; CA Douai, 26 mai 2011, n° 10/06314 ; CA Riom, 26 mars 2014, n° 13/00633 ; *RDI* 1997, p. 574, « Fixation des indemnités : pouvoir souverain du juge dans le choix de la méthode d'indemnisation », Cass. 3^e civ., 25 juin 1997.

(772) *Ibid.* ; Cass. 3^e civ., 27 février 1970, n° 68-11.295 : « Les juges qui statuent au vu des éléments de comparaison produits par l'expert mais aussi par chacune des parties et n'homologuant le rapport d'expertise "qu'en tant que de besoin" ne sont pas tenus d'en adopter les conclusions sans y apporter de modification ».

(773) CA Aix-en-Provence, 11^e ch. 20 septembre 2018, n° 17/01877.

Il peut quelquefois être à relever des approches originales sinon dissidentes des usages les plus courants, en provenance de juridictions possiblement peu coutumières de la problématique de l'éviction et notamment lorsque le juge de l'appel⁽⁷⁷⁴⁾ retient une méthode qui consiste à « estimer la valeur du droit au bail à hauteur de 10 % du montant du loyer pendant une période de neuf années », décision pourtant précisée « conforme aux usages ».

Le pouvoir qui est reconnu aux juges rencontre toutefois ses limites, leurs constatations devant être suffisantes et ces derniers devant préciser les éléments du préjudice qu'ils entendent réparer. Partant, toute fixation à un montant forfaitaire est par définition exclue⁽⁷⁷⁵⁾.

5.2 Évaluation judiciaire

« Si le juge consulte un expert, c'est pour qu'il l'éclaire et non qu'il le conforte dans ses habitudes par flatterie ou intérêt. »

Jean Bohl⁽⁷⁷⁶⁾

Par contexte *judiciaire*, il faut plus largement entendre toute problématique d'évaluation portée devant une juridiction, afin de fixer une valeur.

La juridiction, qu'elle soit du premier ou du second degré peut, au visa de l'article 232 du Code de procédure civile, désigner un expert dit « judiciaire » (ou « de justice », dans une procédure administrative), inscrit sur la liste d'une cour d'appel et/ou agréé par la Cour de cassation afin qu'il produise un rapport d'expertise⁽⁷⁷⁷⁾ permettant d'éclairer le juge⁽⁷⁷⁸⁾.

JURISPRUDENCE

CA Aix-en-Provence, ch. 1-7, 2 mai 2019, n° 18/04385

Le rapport de l'expert judiciaire a été établi avec objectivité, esprit de nuances et sérieux de telle manière qu'il peut, avec l'ensemble des autres justificatifs versés aux débats, utilement éclairer la religion de la cour.

TEXTE OFFICIEL

Loi n° 71-498 du 29 juin 1971 relative aux experts judiciaires, art. 3

Les personnes inscrites sur l'une des listes instituées par l'article 2 de la présente loi ne peuvent faire état de leur qualité que sous la dénomination : « d'expert agréé par la Cour de cassation » ou « d'expert près la cour d'appel de... ». La dénomination peut être suivie de l'indication de la spécialité de l'expert. Les experts admis à l'honorariat pourront continuer à utiliser leur titre, à la condition de le faire suivre par le terme « honoraire ».

L'expert est au sens large, comme le qualifie la *Charte de l'expertise* (5^e édition, 2017), « un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports ».

(774) CA Amiens, 4 octobre 2018, n° 17/01146.

(775) Yves Rouquet, « Bail commercial : évaluation de l'indemnité d'éviction et intérêts moratoires », *Dalloz actualités*, 9 décembre 2008 ; Cass. 3^e civ., 25 novembre 2008, n° 07-21-729 ; voir également Cass. 3^e civ., 7 décembre 2004, *Rev. Loyers* 2005.152.

(776) *AJPI*, 10 décembre 1990, p. 845.

(777) Jean-Jacques Martel et Marie Noel, « L'expertise devant les juridictions administratives et judiciaires », *Les annales des loyers* n° 10, 2023.

(778) Jacques Boulez, *Expertises judiciaires*, Delmas éditeur.

L'évaluation des fonds de commerce est un exercice extrêmement difficile tant l'emplacement, le type de commerce mais surtout la combinaison de ces seuls éléments – parmi tant d'autres – associée au respect du statut des baux commerciaux rendent l'opération complexe.

Composé de huit parties, cette deuxième édition du *Traité d'évaluation des fonds de commerce*, incluant droit au bail et indemnités d'éviction, définit de manière approfondie la notion de fonds de commerce, sous ses aspects tant historiques que méthodologiques. Il détaille ses nombreuses composantes incorporelles et corporelles mais également l'ensemble des méthodes permettant d'en établir la valeur.

En vue d'offrir une évaluation au plus juste de chaque fonds de commerce, où qu'il se situe en France, cet ouvrage livre de nombreuses monographies illustrées comprenant les ratios d'évaluation actualisés en fonction des capacités productive et bénéficiaire de plus de 500 activités du commerce de détail et de gros (correspondant à près de 100 codes NAF). Y sont inclus les indicateurs financiers essentiels : chiffres d'affaires hors taxes, excédents bruts d'exploitation et valeurs de cession de fonds de commerce.

Enfin, il analyse les pratiques judiciaires en matière d'indemnités d'éviction et d'occupation mentionnées aux articles L. 145-14 et L. 145-28 du Code de commerce.

Cet ouvrage s'adresse à tous ceux, praticiens, experts, avocats spécialisés, juristes d'entreprise, bailleurs et locataires, universitaires et étudiants de troisième cycle et d'écoles supérieures de commerce ou de l'immobilier, qui doivent comprendre et procéder à la valorisation de la propriété commerciale, sous ses formes amiable ou contentieuse.

Philippe Favre-Réguillon, MRICS, REV et arbitre en baux commerciaux, est expert immobilier, loyers commerciaux, fonds de commerce et indemnités d'éviction près les Cours d'appel et administrative d'appel de Lyon. Diplômé d'un DESS de l'Université Lyon 2 et du certificat à l'expertise judiciaire de Sciences-Po Aix-en-Provence, il publie régulièrement des études qui alimentent la pratique expertale (*AJDI*, *Gaz. Pal.*, *La semaine juridique notariale et immobilière*, *Revue Experts*, etc.) et est chef de rubrique « Loyers commerciaux (Lyon) » auprès de *l'Actualité Juridique Droit Immobilier (AJDI)*.

Sommaire

Partie 1. Éléments de définition. **Partie 2.** Référentiel. **Partie 3.** Méthodologie. **Partie 4.** Indemnité d'éviction. **Partie 5.** Indemnité d'occupation. **Partie 6.** Ratios d'évaluation. **Partie 7.** Barèmes professionnels actualisés. **Partie 8.** Monographies.