ÉVICTION COMMERCIALE

FICHES PRATIQUES

FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

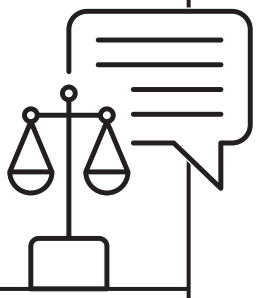
BAILLEUR : vous envisagez de signifier un congé sans offre de renouvellement à votre locataire ? Vous avez pour projet de revaloriser la charge locative de votre actif immobilier ? Vous envisagez un projet immobilier nécessitant la libération des surfaces louées ? Faites appel à un expert pour en mesurer la charge de sorte à appréhender le coût global de votre projet immobilier !

LOCATAIRE : votre bailleur vous a signifié un congé sans offre de renouvellement au terme de votre bail commercial ? Vous avez tout intérêt à faire intervenir un expert en propriété commerciale, de sorte à mieux comprendre les indemnités qui vous sont dues, aussi bien en principale (valeur du fonds de commerce ou du droit au bail, par défaut) qu'accessoires.

FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

BAIL COMMERCIAL :
QUELLE INDEMNITE D'EVICTION ?

Le principe de l'éviction commerciale, qui consiste pour le bailleur à ne pas renouveler le bail commercial qui le lie à son preneur, est codifié par l'article L. 145-14, Code de commerce.



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. "

CONTEXTE INDEMNITAIRE

Il existe deux contextes indemnitaires en matière d'éviction commerciale :

1. Soit le locataire peut transférer (**déplacement**) sa clientèle, auquel cas il ne la perd pas et le bailleur l'indemnise à hauteur de la valeur de son **droit au bail**.

2. Soit il perd sa clientèle (ou une part significative de celle-ci) et le bailleur doit l'indemniser de la valeur du **fonds de commerce** (**remplacement**) qu'il est nécessaire de remplacer, à consistance équivalente.

A savoir que la **valeur plancher** de l'éviction (et du fonds de commerce) est celle du droit au bail. Ce dernier est une des composantes du fonds, la valeur ne peut donc pas en être inférieure.

DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Quelle est la conséquence de l'éviction ?

Fonds non transferable	Fonds transferable
REMPLACEMENT (ou disparition)	**DÉPLACEMENT**

Quelle est la consistance de l'indemnité principale ?

Valeur du fond de commerce ≥ valeur du droit au bail	Valeur du droit au bail

Quelle est la méthode d'évaluation ?

. Capacité productive (% CA) . Capacité bénéficiaire (Multiple EBE)	. Comparative . Différentiel

FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

MÉTHODES D'USAGE

CALCUL DE L'INDEMNITÉ PRINCIPALE.

1 Lorsqu'il est question de valoriser le fonds de commerce, les méthodes d'usage, consacrées par près d'un siècle de décisions judiciaires, sont basées sur un pourcentage normatif du chiffre d'affaires hors taxes (**capacité productive**) ou un multiple de l'excédent brut d'exploitation (**capacité bénéficiaire**) qui est un solde intermédiaire de gestion différent du résultat.

2 Si le préjudice se limite à l'indemnisation du droit au bail (le fonds n'étant pas perdu), sa valeur est approchée soit selon une **méthode dite du différentiel**, qui consiste à mesurer l'économie de loyer qui profite au locataire en vertu du statut protecteur des baux commerciaux (notion de propriété commerciale), soit selon une **méthode comparative** qui reste néanmoins dans les faits difficile à mettre en oeuvre, faute de comparables adaptés.

CALCUL DES INDEMNITÉS ACCESSOIRES.

A l'indemnité principale vont s'associer diverses indemnités accessoires.
La liste n'est pas arrêtée par le Code de commerce et celles couramment recensées sont listées dans le tableau ci-contre.
Elles sont prises en compte, ou pas, selon le cas de figure particulier de l'éviction et le fait qu'il entraine, la **disparition** totale du fonds (départ en retraite, par exemple), son **remplacement** ou son **déplacement.**

INDEMNITÉS ACCESSOIRES	Disparition	Remplacement	Déplacement
Remploi	✗	✓	✓
Double loyer	✗	✗	✓
Déménagement	✓	✓	✓
Réinstallation	✗	✓	✓
Licenciement	✓	✓	✓
Perte de stock	✓	✓	✓
Frais divers	✓	✓	✓
Trouble Commercial	✓	✓	✓

BAILLEUR : vous envisagez de signifier un congé sans offre de renouvellement à votre locataire ? Vous avez pour projet de revaloriser la charge locative de votre actif immobilier ? Vous envisagez un projet immobilier nécessitant la libération des surfaces louées ? Faites appel à un expert pour en mesurer la charge de sorte à appréhender le coût global de votre projet immobilier !

LOCATAIRE : votre bailleur vous a signifié un congé sans offre de renouvellement au terme de votre bail commercial ? Vous avez tout intérêt à faire intervenir un expert en propriété commerciale, de sorte à mieux comprendre les indemnités qui vous sont dues, aussi bien en principale (valeur du fonds de commerce ou du droit au bail, par défaut) qu'accessoires.

Pour en savoir plus :

- Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction propriété commerciale (Le Moniteur, éditeur).
- Guide des baux commerciaux et de la propriété commerciale (Le Moniteur, éditeur).

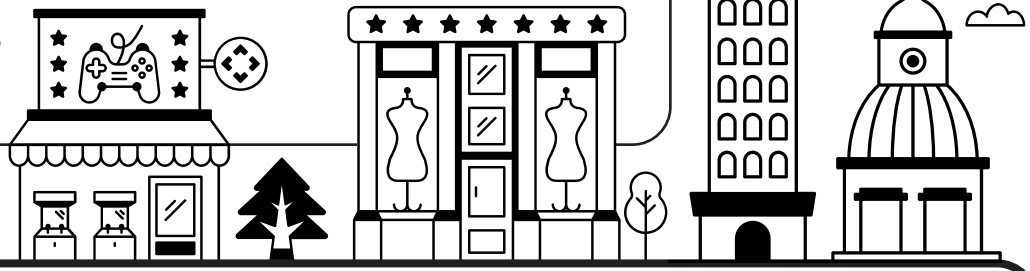
FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

FONDS DE COMMERCE :
QUELLES METHODES DE VALORISATION ?

La valorisation d'un fonds de commerce consiste à mettre en œuvre successivement :

- les **méthodes d'usage** qui permettent de valoriser les éléments corporels et incorporels principaux du fonds indispensables à son exploitation selon des barèmes statistiques.
- une **valorisation spécifique du droit au bail**, élément incorporel majeur du fonds. (valeur plancher)
- **d'éventuelles valorisations distinctes** concernant des éléments incorporels (brevets, licences, marques, etc.) ou corporels (marchandises) qui méritent une attention particulière, de nature à faire varier la valeur normative du fonds.

Nota : *L'évaluation d'un fonds de commerce est réalisée marchandises (stock) non comprises !*



Méthodes d'usage	Barèmes (% CA ht & Multiples EBE)
Valorisation spécifique	Droit au bail (rente locative)
Valorisations distinctes	Brevets, licences, marques, etc.

MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ PRODUCTIVE

Les fonds de commerce sont évalués grâce à des barèmes professionnels établis activité par activité (ou code NAF).

La méthode consiste à appliquer au **chiffre d'affaires** (ht) moyen du fonds des trois dernières années d'exploitation, un pourcentage déterminé à l'observation statistique du marché et du secteur d'activité. Il est équivalent au rapport entre un prix moyen de cession du fonds et son chiffre d'affaires moyen (ratio prix de vente du fonds / chiffre d'affaires ht).

MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ PRODUCTIVE
= CHIFFRE D'AFFAIRES MOYEN HORS TAXES × % STATISTIQUE

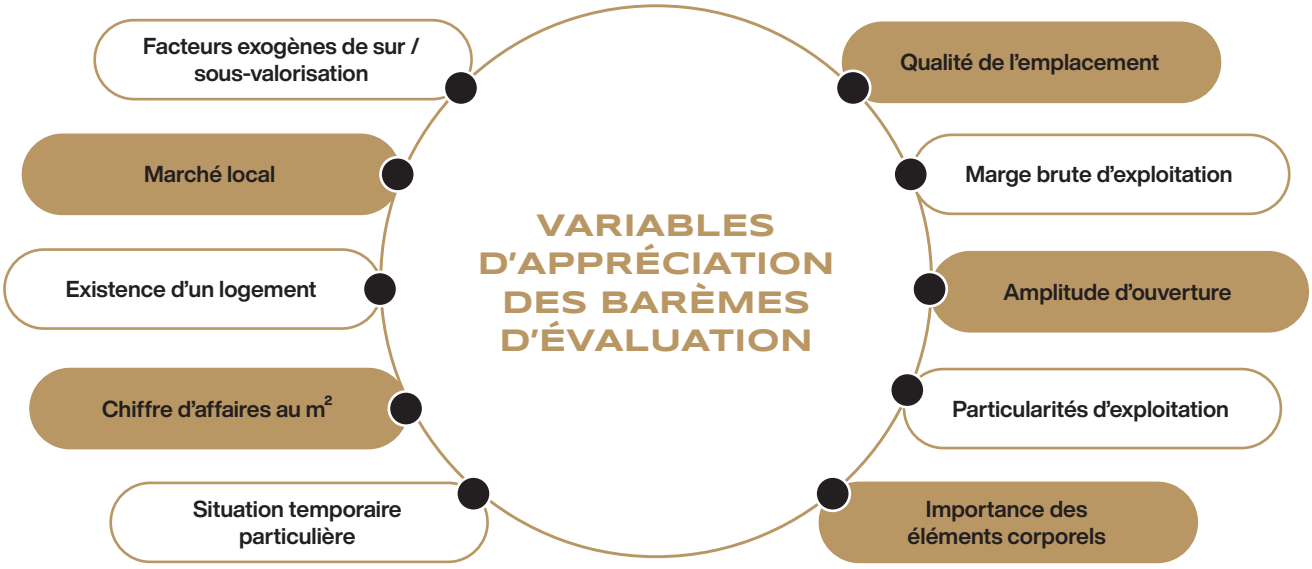
BARÈME FISCAL (ABSENCE)

Bien qu'il soit encore régulièrement évoqué voire invoqué, il n'existe ni barème officiel ni fiscal d'évaluation des fonds de commerce !

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (EXCLUSION)

La jurisprudence exclut désormais toute prise en compte de l'impôt dans le chiffrage du fonds, et ce à l'instar des publications officielles de cessions de fonds, d'ailleurs relatées hors taxes par le Bodacc.

Les barèmes sont généralistes et les correctifs, en fonction des caractéristiques particulières du fonds étudié, sont nécessaires :



MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ BÉNÉFICIAIRE

Ils sont également livrés dans le Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale (Le Moniteur, éditeur).

La valeur d'un fonds de commerce repose aussi sur la **rentabilité** de son exploitation.

Un multiple est associé à la capacité bénéficiaire caractérisée par l'excédent brut d'exploitation (EBE). Il est là encore exclusivement statistique et non pas compris dans une fourchette arbitraire plus ou moins large : les multiples sont propres à chaque secteur d'activité (ratio prix de vente du fonds / EBE) !

L'EBE nécessite enfin souvent d'être retraité pour être significatif : charge locative pérenne, traitement du dirigeant, frais de structure, etc.

MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ BÉNÉFICIAIRE = EBE (ÉVENTUELLEMENT RETRAITÉ) X MULTIPLE STATISTIQUE

BARÈMES PROFESSIONNELS ACTUALISÉS

Les barèmes professionnels actualisés en pourcentage du CA (ht) ou en multiples de l'EBE sont livrés par le site www.evaluation-fonds-de-commerce.fr qui propose gratuitement les ratios d'évaluation des fonds de commerce par secteur d'activité et par code NAF / Insee. Des Géolocalisation© exclusives identifient les ratios géographiques pour telle ou telle exploitation.

Ces différents barèmes professionnels ont été consacrés par le **Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction** (Le Moniteur, 2025).

EVALUATION FONDS DE COMMERCE.fr

FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

BAIL COMMERCIAL :
QUELLE VALEUR DE DROIT AU BAIL ?

La valeur pécuniaire du droit au bail repose sur la **capitalisation d'un différentiel** existant entre le loyer dont s'acquitte le locataire commercial en vertu du statut protecteur des baux commerciaux qui plafonne (sauf exception) son évolution à la seule variation d'un indice et la valeur locative de marché qui serait à payer pour la location des mêmes surfaces s'il était question d'un bail neuf.

" Le droit au bail est l'élément qui mesure l'intérêt pour un exploitant d'être situé à un emplacement donné pour exploiter un commerce donné moyennant un loyer donné : aussi, en pratique, l'évaluation se fait par capitalisation de la différence entre la valeur locative libre à l'emplacement donné et le loyer qui serait dû en cas de renouvellement donc après prise en compte ou non du déplafonnement ".

(CA Pau, 8 octobre 2007, n° 06/00769)

IDENTIFICATION DE LA RENTE LOCATIVE

L'économie qui profite au locataire, par l'effet du plafonnement, se mesure donc entre les valeurs qui représentent, le cas échéant, les limites de son amplitude : **le loyer** ; la **valeur locative de renouvellement** (ou statutaire) et la **valeur locative de marché**.
Au stade du renouvellement, l'expert identifie les motifs de déplafonnement du loyer qui reposent :

- Soit sur une modification notable d'un des éléments de la valeur locative (al. 1 à 4, art. L. 145-33, Code com.)
- Soit sur la durée du bail : bail initial de plus de 9 années ou de 9 années s'étant prolongé tacitement au-delà des 12 ans.

ÉTUDE DU DIFFÉRENTIEL (DAB)

Valeur d'un bail neuf — **Valeur locative de marché**

Loyers périodiques
+ Éventuel versement en capital

Étude des motifs de déplafonnnement du loyer de renouvellement (L. 145-34)

- Bail initial > 9 ans
- Bail initial de 9 ans en tacite prolongation > 12 ans
- Modification notable des 1° à 4°, art. L. 145-33, code com :

✓ 1° Les caractéristiques du local considéré
✓ 2° La destination des lieux
✓ 3° Les obligations respectives des parties
✓ 4° Les facteurs locaux de commercialité

Valeur du loyer de renouvellement

1 Loyer (variation de l'incide)

2 Valeur locative statutaire

Économie annuelle de loyer
Différentiel annuel × cœfficient de commercialité = valeur de droit au bail

FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

IMPORTANCE DE LA RENTE LOCATIVE

Dès lors, l'économie de loyer (**rente locative annuelle**) se mesure entre :

- **Hypothèse** 1, le loyer plafonné et la valeur locative de marché.
- **Hypothèse** 2, la valeur locative statutaire (loyer déplafonné) et la valeur locative de marché .

CHOIX DU COEFFICIENT DE COMMERCIALITE

La rente locative identifiée est multipliée par un coefficient dit « **de commercialité** » qui classe l'attractivité du secteur en 3 catégories : médiocre, moyenne et haute. Le coefficient est ainsi compris entre **0** et **10** et exceptionnellement pour les plus beaux emplacements, de renommée mondiale : **12** (Paris, Champs - Elysées ; Cannes, La Croisette, etc.).

CŒFFICIENT DE COMMERCIALITÉ

		Commercialité exceptionnelle, emplacement n°1, aménagements urbains, enseignes nationales et internationales, grandes surfaces, forte concentration de clientèle	10
HAUTE	Emplacements synonymes d'une situation très recherchée, voire unique sur le secteur	Commercialité n°1, nombreuses enseignes de renom, surfaces moyennes	9
		Très bonne commercialité, flux piétonnier et automobile, axe stratégique, nombreuses franchises	8
		Bonne commercialité, rue moyennement passante, indépendants et franchises, passage piétons modéré et local	7
MOYENNE	Emplacements qui ne peuvent être classés ni dans l'un ni dans l'autre des extrêmes et quand la commercialité souffre de l'absence de certains attributs, ou, à l'inverse, lorsque celle-ci revêt certains avantages	Bonne commercialité de quartier, forte circulation automobile, passage piétons faible, emplacement favorable	6
		Commercialité moyenne de quartier, flux faibles	5
		Commercialité faible de quartier	4
MÉDIOCRE	Emplacements empreints d'une commercialité souffrant manifestement de nombreuses carences	Commercialité faible, rue en retrait, faible densité de population	3
		Commercialité circonscrite à l'immeuble, absence de visibilité de la rue, faible attrait, emplacement peu favorable	2
		Absence quasi-totale de commercialité, flux de chalands presque inexistant	1
		Commercialité inexistante, assimilable à des bureaux	0

LOCATAIRE et BAILLEUR : l'appréciation de la valeur pécuniaire du droit au bail liée au contrat en cours est essentielle car elle est la *valeur plancher du fonds de commerce* et sa composante principale, outre la clientèle. Elle est complexe car elle nécessite de l'expert la parfaite maîtrise des rouages du statut des baux commerciaux, notamment concernant la fixation de la valeur locative de renouvellement.

Pour en savoir plus :

- **Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction propriété commerciale** (Le Moniteur, éditeur).
- **Guide des baux commerciaux et de la propriété commerciale** (Le Moniteur, éditeur).

FAVRE–RÉGUILLON
EXPERTISES

Le **Cabinet Favre-Reguillon Expertises** est une structure indépendante, composée d'experts professionnels en estimations immobilières, foncières et commerciales des valeurs vénales et locatives, reconnus au niveau national pour leurs compétences et réactivité.

www.favre-reguillon-expertises.fr

BASE DES LOYERS©

Notre **Base des Loyers**© exclusive comprend plusieurs milliers de données de valeurs en matière de baux commerciaux, sur l'ensemble du territoire national et sur plus d'une décennie : valeurs de marché, renouvellements amiables et fixations judiciaires. Elle permet de livrer à nos donneurs d'ordres les estimations de loyers de renouvellement les plus précises.

www.base-des-loyers.fr

EVALUATION FONDS DE COMMERCE.fr

Notre outil web d'**Évaluation des fonds de commerce**, accessible au plus grand nombre, est la référence en la matière avec plus de 5 millions de données de cessions de fonds étudiés pour produire les ratios, barèmes et cartographies les plus actualisés. En contexte de cession amiable comme de calcul d'indemnité d'éviction, choisissez l'outil le plus novateur !

www.evaluation-fonds-de-commerce.fr

CFEI
Centre de formation à l'expertise immobilière

Le **CFEI**, notre **Centre de Formation à l'Expertise Immobilière**, certifié Qualiopi, leader francophone en matière d'enseignement des méthodes d'évaluation des biens et droits réels immobiliers, offre un enseignement Premium, grâce à l'intervention des formateurs-experts parmi le plus reconnus.

www.cfei.fr

09 61 49 09 36
www.favre-reguillon-expertises.fr