

## BAUX COMMERCIAUX

## Du bon emploi des barèmes d'évaluation des fonds de commerce GPL479x0

## Vérités d'origine et contre-vérités actuelles

## L'essentiel

Depuis maintenant près d'un siècle, les bases législatives de la notion de « propriété commerciale » ayant été posées par la loi du 30 juin 1926, les fonds de commerce sont évalués grâce à l'emploi de barèmes. Toutefois, il est encore à relever de nombreux errements dans les pratiques, mettant trop souvent à mal l'atteinte de l'unique objectif ambitionné en matière judiciaire (v. C. com., art. L. 145-14) concernant la problématique des indemnités d'éviction : le calcul de la « valeur marchande » du fonds. Revue de vérités d'origine, fondatrices, et de quelques contre-vérités actuelles, dévastatrices.



Étude par  
Philippe  
FAVRE-RÉGOUILLON  
Expert en estimations  
immobilières et  
commerciales & en  
ingénierie foncière près  
les cours d'appel et  
administrative d'appel  
de Lyon

De longue date <sup>(1)</sup>, les fonds de commerce ont été évalués grâce à des barèmes professionnels <sup>(2)</sup> (ou monographies <sup>(3)</sup>) établis par activité. Les ratios ainsi proposés ont permis, dans un premier temps, l'évaluation en fonction de pourcentages prédéterminés du chiffre d'affaires, et donc en considération de la *capacité productive* <sup>(4)</sup> (ou « résultat quantitatif » <sup>(5)</sup>). Sont ensuite apparus d'autres indicateurs, multiples cette fois de la *capacité bénéficiaire* <sup>(6)</sup>, basés sur le résultat d'exploitation (REX) puis l'excédent brut d'exploitation (EBE) jugé comme un

solde intermédiaire de gestion plus pertinent.

Outre l'indéniable facilité d'utilisation, l'emploi de barèmes est un procédé compréhensible par tous : du justiciable au

juge, en passant par l'avocat, ceux-ci peuvent ainsi aisément apprécier les valeurs proposées par l'évaluateur. Ce dernier les adapte selon l'espèce, nonobstant tout retraitements *ad hoc* des comptes d'exploitation. La valeur des marchandises et du stock reste exclue des barèmes.

I. CONTRE TOUTE RÉFÉRENCE  
À UN PRÉTENDU BARÈME FISCAL

Contrairement à une idée reçue, encore trop largement véhiculée du fait d'une qualification impropre <sup>(7)</sup> employée dans des ouvrages anciens <sup>(8)</sup> et reprise maladroitement dans moult décisions judiciaires <sup>(9)</sup>, il n'existe pas de barème « officiel » ni « fiscal » <sup>(10)</sup> (ou « barème de l'administration fiscale » <sup>(11)</sup> ou, pire, de pseudo « table financière

- (1) P. Favre-Régouillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce. Droit au bail, et indemnités d'éviction, Propriété commerciale*, 2<sup>e</sup> éd., 2025, Le Moniteur ; P. Favre-Régouillon, *Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, 2024, Le Moniteur ; J. Ferbos et G. Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce*, 1961, éd. de l'Actualité juridique/éd. du Moniteur industriel et économique ; R. Beraud, « Comment sont évalués les fonds de commerce et d'industrie : clientèles, titres non cotés et indemnités d'éviction », *Ann. Loyers* 1961, supplément périodique du 1<sup>er</sup> trim., p. 34 et s. ; FNAIM, *Chambre des experts immobiliers de France, Vade-mecum permanent de l'expertise*, 1997, faisant référence à des barèmes utilisés généralement par les experts et les tribunaux, notamment dans la région parisienne.
- (2) TJ Bobigny, 28 mars 2024, n° 21/12073 – CA Versailles, 28 sept. 2023, n° 22/01848.
- (3) B. Boccaro, *La propriété commerciale*, 2009, Lamy, p. 104 citant les monographies d'A. Cohen, in *Traité théorique et pratique des fonds de commerce*, 2<sup>e</sup> éd., 1948, Sirey, et de P. Le Floch, *Le fonds de commerce*, 1986, LGDJ.
- (4) R. Beraud, « L'évaluation des fonds de commerce », *Ann. Loyers* 1973, n° 9-10.
- (5) CA Colmar, 19 juin 2024, n° 22/03624.
- (6) TGI Pontoise, 19 mai 2014, n° 13/06448.

- (7) TGI Marseille, 14 avr. 2015, n° 11/05872 : la décision faisant référence au « barème utilisé par l'administration fiscale », dont la mise en œuvre était sollicitée par une des parties – CA Saint-Denis de la Réunion, 22 déc. 2008, n° 08/01174 qui fait état d'un rapport d'expert évoquant la « méthode des barèmes fiscaux » – CA Pau, 11 mars 2019, n° 15/00081 évoquant des « barèmes fiscaux 2008 » (de plus datés d'une décennie avant la date de l'arrêt) – CA Colmar, 27 mars 2019, n° 16/02369 – CA Paris, 7<sup>e</sup> ch., 14 mars 2019, n° 18/00299 qui fait référence à des barèmes évoqués par le commissaire du gouvernement qui, dans un contexte d'évaluation du fonds de commerce d'un hôtel, communique un « barème de l'administration fiscale ».
- (8) Il peut être relevé une mention faisant état du fait que « [l']administration de l'enregistrement a établi un barème d'évaluation des principaux fonds de commerce », selon R. Patel et G. Azema-Meunier in « Les Baux commerciaux », *Rev. Loyers*, 1957 (à jour au 15 janv. 1980), les auteurs livrant pourtant ensuite un barème emprunté, soit à l'étude de M. Lacroix (4<sup>e</sup> éd., 1978, Le Moniteur), soit à l'ouvrage de M. Retail, *L'évaluation des fonds de commerce et des fonds d'industrie*, 5<sup>e</sup> éd., 1963, Sirey.
- (9) TJ Pontoise, 23 sept. 2024, n° 22/01093 – CA Grenoble, 7 mars 2024, n° 22/02286 – CA Paris, 9 mars 2023, n° 21/21477 – TJ Bordeaux, 25 janv. 2024, n° 21/05446 – TJ Valence, 12 mai 2022, n° 20/01208.
- (10) A. Desthuilliers, « La data au service de l'évaluation des fonds de commerce », *RF compt.* juin 2025, n° 598 ; *Évaluation : terrains, immeubles bâtis, fonds de commerce, titres non cotés en bourse*, 1<sup>re</sup> éd., 1986, et 2<sup>e</sup> éd., 1996, Francis Lefebvre, rappelant que « l'administration fiscale n'a pas de barème qui lui soit propre » (p. 77) ; X. Delpech in *Fonds de commerce*, 18<sup>e</sup> éd., 2012, Delmas, qui rappelle qu'il existe « des barèmes d'évaluation qui n'ont aucune valeur officielle ; l'administration fiscale et le juge de l'impôt s'y réfèrent volontiers en cas de contestation relative au prix de cession du fonds. Ils sont établis à partir de l'observation des pratiques du marché », p. 584.
- (11) CA Pau, 24 févr. 2022, n° 18/02420 – CA Rouen, 6 nov. 2012, n° 12/01697 – TJ Bobigny, 6 août 2024, n° 23/00194 – CA Paris, 14 mars 2019, n° 18/00299.

de l'administration fiscale » <sup>(12)</sup> en matière d'évaluation des fonds de commerce (v. note *infra*).

### Note

Il est fréquemment observé l'emploi d'un document (au format pdf) intitulé « Barème de l'administration fiscale », issu d'un site web <sup>(13)</sup> promouvant un ouvrage d'évaluation d'entreprise paru en 2009. Son auteur précisait pourtant l'absence de caractère officiel dudit barème, qui plus est employé « par des experts et des tribunaux en région parisienne ». Ce document doit être exclu, par tout praticien, des sources probantes de valorisation des fonds de commerce.

En 1950, Léon Retail faisait état, dans son ouvrage *L'évaluation des fonds de commerce* <sup>(14)</sup>, d'un tableau de coefficients de valorisation de certains fonds, contenant selon lui « des approximations pour tous les genres d'activité commerciale dans la région parisienne ». L'auteur précisait que le tableau reproduisait peu ou prou une précédente version établie dès 1936 par l'Administration pour servir de guide à ses préposés. Aussi, l'article 73 de la loi de finances du 24 mai 1951 <sup>(15)</sup> posait le principe de l'indemnisation par l'État des locataires sinistrés ne pouvant bénéficier du droit de report de leurs baux en raison des événements de la seconde guerre mondiale. Ces derniers avaient droit à une indemnité à la mesure du préjudice subi de ce fait (art. 1). Des barèmes étaient établis pour chaque profession par arrêtés interministériels. Un arrêté du 9 juin 1954 fixait les modalités de calcul des indemnités et, bien que rapidement caduque, continua à être utilisé par l'Administration. Il était considéré une valeur de base reposant sur les moyennes des chiffres d'affaires (des années 1936 à 1938), multipliée par un coefficient (i) de 0,35 pour les commerces de détail, d'alimentation, de cafés et débits de boissons, de brasseries, de bois et charbons, de merceries, de vêtements, (ii) de 0,50 pour les autres (horlogeries, bijouteries, boulangeries, pâtisseries, boucheries, charcuteries) et (iii) de 0,65 pour les pharmacies <sup>(16)</sup> et les restaurants.

### Points de vigilance sur l'emploi des barèmes



Des barèmes furent également proposés en 1954 <sup>(17)</sup> par l'INSEE pour le (seul) département de la Seine concernant les valeurs déclarées des fonds de commerce vendus : par activités, par tranches de valeur et par lieux. Le périodique *Statistiques et études financières* publiait, dès 1959, des statistiques afférentes aux ventes de fonds de l'année 1957 <sup>(18)</sup>.

Un autre auteur <sup>(19)</sup> rappelait que la loi de finances pour l'exercice 1953 <sup>(20)</sup> prévoyait une estimation forfaitaire des immeubles et des fonds de commerce pour la liquidation et le paiement des droits d'enregistrements, et invitait à valoriser les éléments incorporels en appliquant, au chiffre d'affaires annuel, un coefficient variable suivant les professions. Lesdits coefficients devaient être établis par une commission nationale dont la composition ainsi que les règles de fonctionnement restaient à fixer par un décret... qui ne vit jamais le jour ; l'Administration « ne s'était pas considérée comme fondée à réglementer sur un plan général l'usage des coefficients auxquels ses agents font appel sur le plan local » <sup>(21)</sup>. Il s'ensuivit un abandon de cette initiative de la part des services fiscaux (v. art. 25 de la loi du 7 février 1953 susvisée). De fait, « aucun barème n'a donc force légale, obligatoire » <sup>(22)</sup> !

(12) CA Paris, 9 mars 2023, n° 21/21477 – TGI Bobigny, 9 juin 2015, n° 13/00211.

(13) v. <https://lex.so/OXZ-Vo> ; A. Thauvron, *Évaluation d'entreprise*, 3<sup>e</sup> éd., 2009, Economica.

(14) L. Retail, *L'évaluation des fonds de commerce, des fonds d'industrie et des grands ensembles économiques*, 1950, Sirey, p. 171.

(15) Baux commerciaux et propriété commerciale, Rev. fid. n° 373, oct. 1959, p. 95 et s.

(16) A. Vasselin, « Les fonds de commerce de pharmacie », Gaz. Pal. 17 juill. 2010, n° I2366, p. 7.

(17) R. Beraud, « L'évaluation des fonds de commerce », Ann. Loyers 1973, n° 9-10.

(18) F. Paulhac, *L'expertise immobilière*, 1961, Eyrolles, p. 112, l'auteur faisant référence à « diverses enquêtes effectuées en 1957 et 1958 » et les jugeant « établies d'après des renseignements plus ou moins sincères, ne devant être retenues qu'à titre approximatif ».

(19) R. Beraud, « Comment sont évalués les fonds de commerce et d'industrie : clientèles, titres non cotés et indemnités d'éviction », Ann. Loyers 1961, supplément périodique du 1<sup>er</sup> trim., p. 79.

(20) L. n° 53-79, 7 févr. 1953, de finances pour l'exercice 1953 : « La valeur des éléments incorporels des fonds de commerce est déterminée en appliquant à la moyenne annuelle du chiffre d'affaires réalisé pendant les trente-six mois antérieurs à celui de la transmission, tel que ce chiffre est retenu, s'il y a lieu, pour l'assiette des taxes sur le chiffre d'affaires, le ou les coefficients qui seront fixés pour chaque profession par une commission nationale dont la composition et les règles de fonctionnement seront fixées par décret ».

(21) Rép. min. S. E. Finances et Affaires publiques : Débat AN, 13 oct. 1955.

(22) R. Beraud, « L'évaluation des fonds de commerce », Ann. Loyers 1973, n° 9-10, p. 1405.

## II. POUR L'INDISPENSABLE ACTUALISATION DES BARÈMES

Pour autant, la méthode était née, et les agents administratifs se servent, depuis lors, des mêmes barèmes que ceux employés quotidiennement par les experts, sauf à disposer d'un avantage considérable que représente l'accès aux comptes des sociétés, voulus confidentiels. Et ce, à condition de se livrer à un minutieux, sinon laborieux, travail de croisement des montants des cessions de fonds de commerce ([www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr)) avec les comptes d'exploitation, qui plus est sur la base de la moyenne des trois derniers exercices. Ce qui n'est pas une démarche aisée tant elle requiert, pour lui donner force probante, la nécessité de croiser des centaines de milliers de données, de surcroît localement adaptées !

Cette absence de barème « fiscal » fut relevée dès 1982 par l'expert lyonnais Eugène Sage<sup>(23)</sup> qui s'interrogeait sur l'origine des coefficients et sur la façon dont s'opérait leur transformation. Il arriva à la conclusion, après avoir questionné nombre d'intervenants, qu'« aucun n'a[vait] été capable de donner une réponse précise ». Seule l'Administration paraissait réaliser un dépouillement statistique des mutations l'autorisant à se constituer son propre – et exclusif – « barème fiscal ». M. Sage faisait parallèlement observer que, comme dans toute activité humaine, on a besoin de normes, et que la personne concernée s'attache, après en avoir profité (ou les avoir subies), à les maintenir. Ainsi si un commerçant restaurateur acquiert son fonds pour 70 % du chiffre d'affaires moyen de son prédécesseur, personne ne saurait le blâmer de prétendre retrouver sa mise lors de sa cession. Mais vouloir n'est pas pouvoir ! Et cette légitime, sinon si humaine aspiration se trouve contrariée dans les faits économiques et experts par l'évolution baissière de tel ou tel secteur d'activité.

Voilà pourquoi les barèmes doivent être régulièrement actualisés en considération des mutations du commerce de détail observées du fait, notamment, d'une « Uberisation » et d'une « Amazonisation » de la société. Le monde change, les barèmes aussi ! En définitive, il n'existe que des barèmes d'origines privées dont les premiers, particulièrement détaillés sous forme de monographies, furent livrés en 1961 par les experts Jacques Ferbos et Guy Lacroix dans leur ouvrage de référence<sup>(24)</sup>.

## III. CONTRE LA PROLIFÉRATION DE PSEUDO-BARÈMES

Aussi, si des barèmes originels probants ont pu être livrés, ensuite précisés localement par diverses études<sup>(25)</sup>, force est aujourd'hui d'en constater la néfaste prolifération, non seulement par voie de recopiage, d'éditions en éditions et d'éditeurs en éditeurs peu soucieux de vérité, sinon reprises dans de pseudo « cotes », sans mentions d'auteurs ni de sources, et encore moins de méthodologies<sup>(26)</sup>. Ces pseudo-barèmes pullulent plus encore sur l'espace d'expression follement débridée qu'est le web<sup>(27)</sup>, comme autant de moyens éhontés d'espérer un meilleur référencement Google (et désormais ChatGPT et autres IA).

Ce point est vrai concernant les barèmes en pourcentages du chiffre d'affaires, mais l'est aussi lorsqu'il est question de multiples de l'excédent brut d'exploitation prétendument compris, selon certains ouvrages ancestraux ou même fiches techniques proposées par notre Administration judiciaire<sup>(28)</sup>, entre deux et cinq, voire sept fois la moyenne des EBE des trois dernières années.

L'observation statistique sectorielle des différents fonds de commerce démontre le contraire<sup>(29)</sup> ! C'est pourquoi, en matière de chiffrage d'indemnité d'éviction (C. com., art. L. 145-14), il n'est rien de dogmatique et essentiel de se référer aux barèmes les plus actualisés<sup>(30)</sup>, renseignés

- (25) P. Favre-Régouillon et M. Herberg, « L'expert immobilier confronté à l'estimation de la valeur d'un fonds de commerce de restauration traditionnelle – Approche croisée par le rendement et le chiffre d'affaires, Paris *versus* France entière », *AJDI* 2021 ; S. Fruchter, « Les fonds de commerce de boulangeries-pâtisseries », *Gaz. Pal.* 17 juill. 2010, n° 12369, p. 13 ; D. Adenot, « L'évaluation du fonds de commerce d'agence immobilière », *JCP N* 2007, n° 1, 1010 ; P. Colomer, « Les fonds de commerce d'équipement de la personne », *Gaz. Pal.* 17 juill. 2010, n° 12373, p. 25 ; F. Robine, « Les fonds de commerce d'hôtels », *Gaz. Pal.* 17 juill. 2010, n° 12374, p. 21 ; M. Cornaton, « Les fonds de commerce de restaurants-bars-brasseries », *Gaz. Pal.* 17 juill. 2010, n° 12372, p. 16 ; A. Vasselin, « Les fonds de commerce de pharmacie », *Gaz. Pal.* 17 juill. 2010, n° 12366, p. 7.
- (26) C.-E. Brault, « Protection des commerçants et liberté contractuelle », *GPL* 3 août 2013, n° GPL142g6, l'auteur mettant en avant « une certaine déconnexion des anciens barèmes par rapport au marché », évoquant une étude réalisée par l'expert Thierry Bergeras.
- (27) TGI Bobigny, 21 nov. 2017, n° 16/00173 – CA Paris, 14 mars 2019, n° 18/00299.
- (28) Fiche n° 19, « Comment réparer les préjudices résultant de l'éviction du preneur à bail commercial ? », disponible à l'adresse suivante : <https://lext.so/XHQjIn>.
- (29) V. à l'adresse suivante : <https://lext.so/bEa2BA> ; P. Favre-Régouillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce. Droit au bail, indemnités d'éviction, propriété commerciale*, 2<sup>e</sup> éd., 2025, Le Moniteur.
- (30) CA Aix-en-Provence, 5 sept. 2024, n° 19/15317 : « L'expert s'est référé au barème "hôtel de tourisme" issu du Moniteur, *Traité d'évaluation des fonds de commerce* édition 02/2021, (...) précisant que l'ouvrage propose des barèmes professionnels actualisés par type de fonds basés sur l'observation statistique de centaines de milliers de cessions de fonds de commerce publiées au *BODACC*, rapprochées des données bilancielles des sociétés concernées, et que pour l'activité "hôtel de tourisme", l'étude se base sur 3418 mutations intervenues sur le territoire national. Dans sa réponse au dire (...), l'expert précise qu'il n'apparaît pas pertinent de prendre en considération les barèmes issus de l'ouvrage publié aux éditions C., qui ne comporte aucune indication sur les critères retenus pour établir ces barèmes et [qui] n'ont pas évolué depuis la version publiée en 2012 ». Il s'abstient également à juste titre de se référer à *FL. Évaluation*, 10<sup>e</sup> éd., 2021, qui mentionne en p. 190 que « le barème proposé a été établi à partir de mutations intervenues entre particuliers, essentiellement en région parisienne » – v. égal., TJ Bordeaux, 11 juill. 2024, n° 17/09270 – TJ St-Denis de la Réunion, 10 févr. 2025, n° 23/00019.

(23) E. Sage, *Évaluation des biens professionnels, impôt sur les grandes fortunes*, 1982, Sirey.

(24) J. Ferbos et G. Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce*, 1<sup>re</sup> éd., 1961, éd. de l'Actualité juridique/éd. du Moniteur industriel et économique.

d'autant de références statistiques, idéalement livrées brutes pour être appréciées en fonction de l'espèce.

#### IV. POUR L'APPRÉCIATION HORS TAXES DES BARÈMES

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) fut, initialement et souvent, prise en compte dans le calcul de la valeur vénale des fonds de commerce.

Les experts restèrent longtemps divisés sur le sujet <sup>[31]</sup>, et certaines décisions judiciaires, sur le fondement de leurs conclusions, ne manquèrent pas de relever l'incongruité d'intégrer un « impôt avancé par le commerçant à l'administration fiscale et recouvré par celui-ci sur son client » <sup>[32]</sup>. La TVA, impôt sur les produits collecté par les entreprises, est aussitôt reversée à l'État et intégralement supportée par l'acheteur final. L'impôt ne crée aucune richesse pour l'exploitant, bien au contraire, car il constitue une charge comptable dont il s'acquitte pour son recouvrement.

La jurisprudence choisit de retenir le chiffre d'affaires moyen, TVA comprise ou pas. Certains jugements exclurent la TVA au motif qu'il s'agissait d'un impôt avancé à l'Administration par le commerçant <sup>[33]</sup> et non pas d'une recette. Les plus affûtés se réfugiaient derrière les « usages de la profession » [C. com., art. L. 145-14] <sup>[34]</sup>. D'autres <sup>[35]</sup>, enfin, faisaient remarquer l'obsolescence des Traités évoqués *supra*, reportant des barèmes TTC, en contradiction avec les « usages de la profession ».

#### Note

Le passage des barèmes de TTC à HT date de 2018 <sup>[36]</sup>, de nombreux ouvrages s'appropriant ensuite (là encore par recopiage) cette position nouvelle. L'on observe encore des décisions judiciaires rendues en considération des chiffres d'affaires TTC, pour la simple raison que les praticiens qui les alimentent de leurs prétentions ne disposent pas des plus récentes publications.

(31) T. Bergeras, « Rentabilité, risque et indemnité d'éviction : pour un bon usage des méthodes d'évaluation », GPL 3 août 2013, n° GPL141d8.

(32) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 1976 : Rev. Loy. 1977, p. 102.

(33) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2003, n° 02-12.236 : « Mais attendu qu'ayant relevé que si la référence aux usages de la profession exercée par le preneur faisait apparaître que le CA toutes taxes comprises était retenu pour les transactions amiables car l'indemnité n'était pas exonérée de l'imposition, tel n'était pas le cas lorsque l'indemnité représentait la stricte réparation d'un préjudice, la cour d'appel en a exactement déduit, que l'indemnité d'éviction due au locataire devait être évaluée en excluant la TVA du CA qui a servi de base à son calcul ».

(34) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 nov. 1996, n° 94-18.215 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 févr. 2014, n° 13-10.174 : C.-E. Brault, « Indemnité d'éviction et valeur du fonds par le chiffre d'affaires », GPL 19 avr. 2014, n° GPL176k2 – CA Versailles, 22 mars 2007, n° 06/00671.

(35) CA Paris, 27 mai 2020, n° 18/09884.

(36) P. Favre-Régouillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce. Droit au bail, indemnités d'éviction, propriété commerciale*, 1<sup>re</sup> éd., 2021, Le Moniteur ; *Évaluation*, 9<sup>e</sup> éd., 1<sup>er</sup> oct. 2018, Francis Lefebvre.

Notre plus haute juridiction précisa sa position, notamment dans un arrêt du 5 février 2014 <sup>[37]</sup>, affirmant que, bien que l'indemnité réparatrice (éviction commerciale) ne soit pas soumise à une taxe sur la valeur ajoutée, cela ne fait pas, en soi, obstacle à la prise en compte, pour sa fixation, d'éléments comptables appréciés toutes taxes comprises, en respect des « usages » professionnels. Dans les faits, il s'est maintenant développé une position largement dominante visant à exclure toute prise en compte de l'impôt dans le chiffrage du fonds <sup>[38]</sup>, et ce à l'instar des publications officielles de cessions de fonds relatées hors taxes ([www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr)) qui, associées à des comptes d'exploitation également exprimés, ne peuvent qu'engendrer des barèmes hors taxes. CQFD !

#### V. CONTRE LA « PARISIANISATION » DES BARÈMES

À l'instar des coefficients de commercialité employés pour mesurer la valeur pécuniaire du droit au bail, de nombreuses publications proposent des barèmes régionalistes issus d'études de mutations intervenues « essentiellement en région parisienne » <sup>[39]</sup>. Cela occasionne, de la part du lecteur non attentif, la prise en compte de ratios parfaitement inadaptés aux espèces provinciales <sup>[40]</sup>.

#### Note

La nécessité de bien choisir son barème est particulièrement prégnante pour le secteur de l'hôtellerie de tourisme : quand il est évoqué un ratio de valorisation compris <sup>[41]</sup>, en région parisienne, entre 160 % et 320 % du CA HT (hébergement), la moyenne nationale est relevée pour 110,8 % <sup>[42]</sup> (voire 78,1 % <sup>[43]</sup>).

(37) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 févr. 2014, n° 13-10.174.

(38) CA Paris, 21 mars 2024, n° 22/20480 – CA Paris, 14 sept. 2022, n° 18/07481 – CA Paris, 21 déc. 2023, n° 22/06147 (fonds d'hôtellerie) – CA Grenoble, 3 nov. 2022, n° 21/02631 – CA Colmar, 22 mars 2023, n° 21/02186 – CA Paris, 14 mars 2018, n° 16/08508 – CA Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962 (fonds hôtelier également) – CA Paris, 22 juin 2005, n° 01/06377 – CA Paris, 20 juin 2005, n° 07/00232 – CA Paris, 14 déc. 2011, n° 10/06460 – CA Aix-en-Provence, 18 nov. 2011, n° 10/08641.

(39) *Évaluation*, 11<sup>e</sup> éd., 2024, Francis Lefebvre, p. 193 ; FNAIM, Chambre des experts immobiliers de France, Vade-mecum permanent de l'expertise, 1997, p. 123 – CA Nîmes, 17 mars 2016, n° 14/06219 évoquant des barèmes « parisiens ».

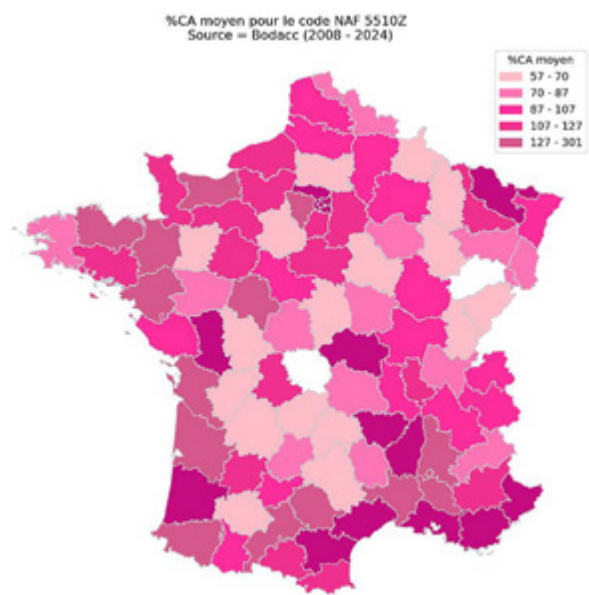
(40) A. Desthulliers, « La data au service de l'évaluation des fonds de commerce », RF compt. juin 2025, n° 598.

(41) *Évaluation*, 11<sup>e</sup> éd., 2024, Francis Lefebvre.

(42) P. Favre-Régouillon, *Traité d'évaluation des fonds de commerce. Droit au bail, indemnités d'éviction, propriété commerciale*, 2<sup>e</sup> éd., 2025, Le Moniteur ; P. Favre-Régouillon, *Guide d'évaluation des baux commerciaux et de la propriété commerciale*, 2024, Le Moniteur ; v. à l'adresse suivante : <https://lext.so/jclit5>.

(43) BODACC, « Baromètre : ventes et cessions de fonds de commerce (bâtiment, commerce, industrie ou services), 2016, annonces publiées au BODACC du 1<sup>er</sup> au 31 décembre 2015 », par la Direction de l'information légale et administrative, en ligne sur [www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr) ; URBCGA (Union régionale bretonne des centres de gestion agréés), « Cession de fonds de commerce et artisanal 2020 », Hôtellerie, avec un ratio moyen de 155,41 % ; Altares Dun & Bradstreet's Worldwide Network, bilan 2021, faisant état pour l'année 2021 d'un pourcentage moyen de cession pour l'activité d'hôtel et hébergement similaire de 95,5 % du CA hors taxes.

A. Cartographie des ratios en % CA HT



Outre l'absence de référence à une quelconque méthodologie explicitant la construction des barèmes proposés <sup>(44)</sup>, les disqualifiant d'office pour tout évaluateur soucieux de justesse, il n'en est pas moins à regretter les amplitudes (ou deltas <sup>(45)</sup>) proposées, lesquelles ne permettent pas de positionner, en pleine connaissance, le curseur en dehors de ce qui est souvent qualifié non plus de « fourchette », mais bien de « râteau » d'appréciation.

Voilà pourquoi il peut être statistiquement préféré l'emploi d'intervalles interquartiles (Q1 – Q3 concentrant 50 % des cessions) qui, sans nullement prétendre livrer la solution de valorisation, revêtent à tout le moins une vérité statistique... de fond !

B. Comparaison des différents ratios

| RATIOS MOYENS<br>& FOURCHETTES<br>D'APPRÉCIATION                                                                                                                                                                                                            | Traité<br>d'évaluation<br>des fonds de<br>commerce<br>(éd. Le<br>Moniteur)                                | Ouvrage<br>Évaluation<br>(éd.<br>Lefebvre<br>Dalloz)                                                   | Bodacc                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone d'étude /<br>année de<br>publication                                                                                                                                                                                                                   | National<br>(2025)<br> | Paris<br>(2024)<br> | National<br>(2016)<br> |
| Restauration<br>traditionnelle<br>(NAF 5610A)                                                                                                                                                                                                               | 76,4 %<br>(Q1 : 45,5 % –<br>Q3 : 95,6 %)                                                                  | 70 %<br>(40 %<br>à 100 %)                                                                              | 71,7 %                                                                                                    |
| Nombre de<br>références<br>analysées                                                                                                                                                                                                                        | 4580                                                                                                      | NR                                                                                                     | NR                                                                                                        |
| Boulangerie<br>& boulangerie-<br>pâtisserie<br>(NAF 1071C)                                                                                                                                                                                                  | 66 %<br>(Q1 : 41,5 % –<br>Q3 : 89,4 %)                                                                    | 60 %<br>(40 %<br>à 90 %)                                                                               | 76 %                                                                                                      |
| Nombre de<br>références<br>analysées                                                                                                                                                                                                                        | 1635                                                                                                      | NR                                                                                                     | NR                                                                                                        |
| Hôtels<br>& hébergements<br>similaires<br>(NAF 5510Z)                                                                                                                                                                                                       | 110,8 %<br>(Q1 : 46,7 % -<br>Q3 : 142,8 %)                                                                | 200 %<br>(160 %<br>à 320 %)                                                                            | 78,1 %                                                                                                    |
| Nombre de<br>références<br>analysées                                                                                                                                                                                                                        | 986                                                                                                       | NR                                                                                                     | NR                                                                                                        |
| Commerces de<br>détail de produits<br>pharmaceutiques<br>(NAF 4773Z)                                                                                                                                                                                        | 77,5 %<br>(Q1 : 65,6 % -<br>Q3 : 91,3 %)                                                                  | 80 %<br>(60 %<br>à 100 %)                                                                              | 78,3 %                                                                                                    |
| Nombre de<br>références<br>analysées                                                                                                                                                                                                                        | 1033                                                                                                      | NR                                                                                                     | NR                                                                                                        |
| Débits de boissons<br>(NAF 5630Z)                                                                                                                                                                                                                           | 100,5 %<br>(Q1 : 60,3 % -<br>Q3 : 121,8 %)                                                                | 90 %<br>(40 %<br>à 120 %)                                                                              | 90,1 %                                                                                                    |
| Nombre de<br>références<br>analysées                                                                                                                                                                                                                        | 939                                                                                                       | NR                                                                                                     | NR                                                                                                        |
| Légende : montant du fonds de commerce exprimé en % du chiffre d'affaires hors taxes vendeur ; NR = non renseigné ; Nombre de références au 15 mars 2025 ; [Q1-Q3] représente l'intervalle qui comprend 50 % des cessions (pour rappel, Q2 est la médiane). |                                                                                                           |                                                                                                        |                                                                                                           |

(44) A. Desthuilliers, « La data au service de l'évaluation des fonds de commerce », RF compt. juin 2025, n° 598.

(45) CA Versailles, 26 avr. 2011, n° 10/06075.

## VI. CONTRE LA « JUDICIARISATION » DES BARÈMES

La méthode des barèmes, enfin, permet de répondre à l'exigence de la Cour de cassation en matière de recherche de la valeur vénale qui n'est autre que d'identifier « le prix pouvant être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation »<sup>(46)</sup>. Conformément aux « usages » (C. com., art. L. 145-14) en matière d'éviction commerciale, il ne peut donc être question que de définir la « valeur marchande ». Il faut dès lors proscrire toutes références à des fixations judiciaires passées (ou à de simples annonces<sup>(47)</sup>), pour ne retenir que celles « issues du prix du marché traduisant la réalité de celui-ci »<sup>(48)</sup> à l'instant T. Il est regrettable de relever, là encore, dans certaines décisions judiciaires<sup>(49)</sup>, des prétentions de parties basées sur de précédentes fixations déconnectées, à l'évidence, des réalités « marchandes » !

**Conclusion.** *A contrario* d'un bien immobilier dont la consistance est, sauf exception, présumée constante, sinon variable à la marge, entre deux mutations, un fonds de commerce ne vise qu'une réalité économique : celle du profit, condition *sine qua non* de sa survie.

(46) Cass. com., 6 mai 1986, n° 84-17.533, P.

(47) CA Toulouse, 24 mai 2023, n° 22/00013.

(48) CA Paris, 3 juill. 2019, n° 17/18962.

(49) CA Paris, 9 mars 2023, n° 21/21477.

Le fonds de commerce est un bien meuble, (très) évolutif car pécuniairement (très) majoritairement incorporel et ambitionné croissant en valeur au fil de son exploitation, et ce en fonction d'une multitude de facteurs aussi endogènes, tel le talent de l'exploitant, qu'exogènes auxquels ce dernier ne peut que s'adapter (commercialité évolutive, secteur d'activité en croissance ou en déclin, concurrence accrue ou pas, etc.).

La valeur du fonds est plurielle, d'une approche éminemment complexe, et nécessite, outre une attention toute particulière portée aux quelques points ci-avant évoqués, une juste appréhension non seulement de l'économie de marché sectorielle mais aussi des pièces comptables et bilanciellles, sans oublier juridiques concernant la pleine appréhension de la notion de « propriété commerciale ».

En outre, et modulant grandement la valeur du fonds de commerce, rappelons que celle, pécuniaire, du droit au bail en reste, de jurisprudence constante, le plancher ! Ce point de droit est souvent occulté par les experts-comptables, méconnaissant le statut des baux commerciaux quand il leur est confié pour mission la valorisation d'un fonds, et qui contribue, en sus, à la parfaite relativité des barèmes...