



# NOTE METHODOLOGIQUE

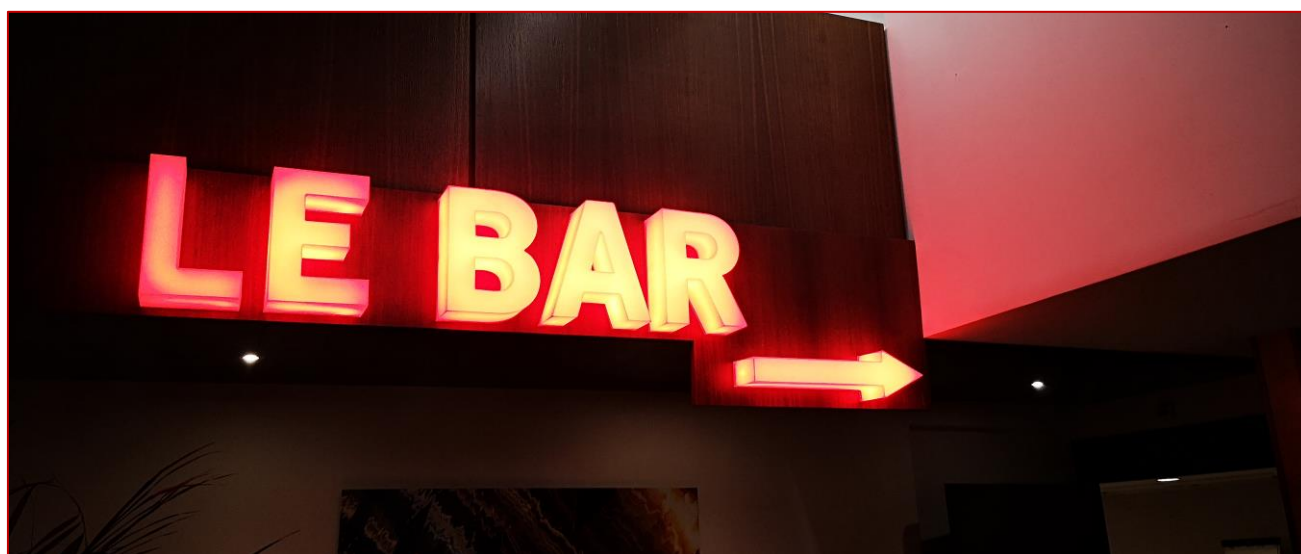
## Actualisation des Barèmes d'évaluation des fonds de commerce



### CETTE NOTE A POUR OBJET

D'expliquer la nécessaire actualisation des barèmes historiques d'évaluation des fonds de commerce réalisée par [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr) et notamment afin de tenir compte des conséquences économiques du Coronavirus Covid-19.

Note conjoncturelle mise à jour, le 12 octobre 2020.





## De la nécessaire actualisation des Barèmes d'évaluation des fonds de commerce

De longue date<sup>1</sup>, les fonds de commerce ont été évalués grâce à des *barèmes* ou *monographies*, établis activité par activité.

Ces barèmes permettent l'évaluation des fonds de commerce en fonction de pourcentages prédéterminés du chiffre d'affaires et donc en considération, notamment, de la capacité productive. La valeur des marchandises et du stock est exclue.

### Historique

Le procédé vit le jour sur la base de statistiques originellement établies dès 1954 par l'INSEE pour le département de la Seine et les valeurs de cessions déclarées des fonds de commerce : par activités, par tranches de valeurs et par lieu. Un périodique (Statistiques et Études Financières) publiait également en 1959 des statistiques afférentes aux ventes de fonds de l'année 1957<sup>2</sup>.

Un auteur rappelait<sup>3</sup> à la même époque la loi de finances pour l'exercice 1953 (n°53-79 du 7 février 1953 ; JO du 8 février 1953). Texte qui prévoyait alors une estimation forfaitaire des immeubles et des fonds de commerce pour la liquidation et le paiement des droits d'enregistrement et invitait à valoriser les éléments incorporels en appliquant au chiffre d'affaires annuel un coefficient variable suivant les professions. Des coefficients devaient être établis par une commission nationale dont la composition ainsi que les règles de fonctionnement restaient à fixer par décret. Décret qui ne vit finalement jamais le jour.

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

<sup>2</sup> « L'expertise immobilière » par François PAULHAC, éditions Eyrolles, 1961, 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 »

<sup>3</sup> R. BERAUD, « Comment sont évalués fonds de commerce et d'industrie, clientèles, titres non cotés, indemnités d'éviction », Annales des Loyers, supplément périodique du 1<sup>er</sup> trimestre 1961, p.79

<sup>4</sup> TGI de Marseille, 2<sup>ème</sup> chambre civile, 14 avril 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 ; Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 22 décembre 2008, n°08/01174 : décision qui fait état d'un rapport d'expert évoquant la

### Absence de barème fiscal (officiel)

Contrairement à une idée reçue à tort encore largement véhiculée, à cause d'une qualification souvent impropre<sup>4</sup>, il n'existe pas de barème officiel et encore moins fiscal<sup>5</sup> en matière d'évaluation des fonds de commerce. En effet, finalement 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 » (Rép. Min. S. E. Finances, Déb. Ass. Nat. 13 octobre 1955).

Les agents de l'Administration se servent donc des mêmes barèmes que ceux employés par tous les experts<sup>6</sup> et évaluateurs.

### Procédé

La méthode qui fait appel aux barèmes professionnels<sup>7</sup> est aussi appelée *méthode de la comparaison indirecte*<sup>8</sup>.

Elle consiste à appliquer au chiffre d'affaires moyen du fonds, un pourcentage (ou coefficient multiplicateur) déterminé à l'observation du marché et du secteur d'activité, équivalent au rapport existant entre un prix moyen de cession du fonds et son chiffre d'affaires, également moyen.

Selon les usages de chaque profession, les coefficients ou pourcentages ont pu initialement s'appliquer : au chiffre d'affaires annuel ; à la recette hebdomadaire ou encore à la recette journalière.

### Formulation

Valeur du fonds de commerce = Chiffre d'affaires moyen  
HT x pourcentage statistique

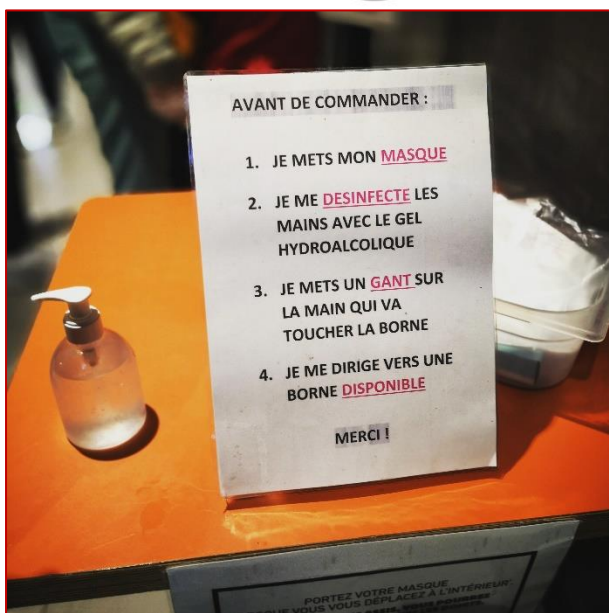
« méthode des barèmes fiscaux » ; Également Cour d'appel de Pau, 11 mars 2019, n°15/00081, de surcroît évoquant des « barèmes fiscaux 2008 » datés de plus d'une décennie à la date de l'arrêt ; Cour d'appel de Colmar, 27 mars 2019, n°16/02369 ; Cour d'appel de Nancy, 5 mars 1957, Rev. Loy. 1958.50 ; Cour d'appel de Paris, chambre 7, 14 mars 2019, n°18/00299, laquelle fait référence à des barèmes évoqués par le commissaire du gouvernement. Ce dernier, dans un contexte d'évaluation du fonds de commerce d'un hôtel, communique un « barème de l'administration fiscale » qui préconise de retenir de « 6 à 4 fois le CA annuel moyen » et ce, alors même que sont également livrés trois autres barèmes dont le plus généreux valorise le même type de fonds à un maxima de quatre fois le CA annuel moyen ; Cour d'appel de Nancy, 10 août 2016, n°15/00361

<sup>5</sup> Cour d'appel de Versailles, 25 mai 2000, n°1999-8181. Cette décision faisait état d'un refus de la part de l'administration fiscale, évoquant les avantages de la méthode d'évaluation proposée par ses services mais se refusant à communiquer le barème d'appréciation qui semblait lui être propre au motif du secret professionnel dont elle était tenue, l'expert ayant alors dû recourir à « des barèmes utilisés par les experts et les tribunaux »

<sup>6</sup> TGI de Paris, 23 juin 2005, n°02/01492, « En matière de commerce de prêt-à-porter, il est d'usage, comme le rappelle l'expert et ainsi qu'il résulte notamment du barème proposé par le memento X, qui sert également comme outil de référence à l'administration fiscale (...) » ; « Vendre son fonds de commerce », par Jean-Baptiste BRASSEUR, éditions du Puits Fleuri, p.28 ; Enfin « Baux commerciaux, industriels et artisanaux », éditions J. DELMAS et Cie, 1974, qui, citant « le barème officieux de l'administration de l'enregistrement » (p.K3) fait ensuite référence au barème « emprunté au savant ouvrage de MM. FERBOS et LACROIX », « Évaluation des fonds de commerce », 3<sup>ème</sup> éditions, 1968, AJ

<sup>7</sup> Cour d'appel de Chambéry, 1<sup>ère</sup> chambre, 4 décembre 2018, n°17/00978, évoquant le terme de « barèmes professionnels »

<sup>8</sup> Voir la définition donnée par « Guide de l'évaluation des biens », par Ministère de l'économie et des finances, Budget, Direction générale des impôts, 1<sup>er</sup> mars 1982, p.35



## Pluralité d'activités

Dans le cas où le fonds revêt différentes destinations ou activités, il convient de les analyser séparément<sup>9</sup>, sauf à ce que l'une soit accessoire de la principale<sup>10</sup>.

Il a ainsi été jugé<sup>11</sup> la nécessité de distinguer, par exemple, le « prêt-à-porter vêtement » du « prêt-à-porter de luxe ». Activités qui visaient d'ailleurs dans les barèmes historiques des pourcentages très différents, de respectivement 30 % à 70 % et 70 % à 180 % du CA.

## Consignes d'utilisation

Tout barème, historique ou actualisé, reste par essence « un instrument de mesure assez grossier ne donnant qu'un résultat brut<sup>12</sup> », à apprécier notamment selon :

- L'emplacement du fonds de commerce et la valeur de droit au bail liée à l'évolution future du loyer (risque de déplaçonnement<sup>13</sup>, cf. art. L. 145-34, Code com.),

- L'existence de facteurs exogènes : un parking, des places ou des facilités de stationnement, etc.,
- Le marché local, la structure de la clientèle, la concurrence,
- Le chiffre d'affaires au m<sup>2</sup>,
- La conjoncture économique,
- La marge brute d'exploitation du fonds, sa rentabilité<sup>14</sup>,
- Le nombre annuel de jours d'ouverture,
- L'existence d'un logement,
- Les particularités d'exploitation du fonds, de nature à constituer un frein à l'exercice de telle ou telle activité<sup>15</sup> : des heures d'ouverture contraintes, par exemple,
- Une situation temporaire, mais durable, non imputable<sup>16</sup> au preneur.

## Archaïsme de la documentation

Nombre d'observateurs ont souligné depuis des années la nécessaire actualisation des barèmes d'évaluation des fonds de commerce.

Des experts allèrent jusqu'à estimer que « la fidélité de ces marchés aux barèmes est largement douteuse »<sup>17</sup>. Notre administration fiscale<sup>18</sup> elle-même, soulignait, dès 1982, que « l'usage de barèmes nationaux publiés par certains auteurs (pouvait) conduire à des estimations s'écartant sensiblement de la réalité ».

Certains barèmes historiques apparaissaient de surcroît en contradiction avec les statistiques annuelles du Bodacc<sup>19</sup>, évoquant par exemple des pourcentages de cessions de fonds d'hôtellerie de tourisme compris entre 160 % et plus de 300 % du chiffre d'affaires hors taxes de l'hébergement quand, dans le même temps, l'organisme d'Etat faisait lui mention d'une moyenne nationale de 78,1 % (cf. illustration). Mais il est vrai que nombre de barèmes ne considéraient que les cessions réalisées en région parisienne, excluant ainsi le marché de la province pourtant majoritaire. Cela avait pour conséquence de fausser totalement l'appréciation d'un tel ratio quand on mesure l'impact du tourisme sur l'économie hôtelière de notre capitale !

<sup>9</sup> Cour d'appel de Paris, 6 octobre 2010, n°03/19784 ; Cour d'appel de Pau, 8 octobre 2015, n°11/03982 ; Cour d'appel de Paris, 20 mai 2020, n°18/19700 distinguant les activités d'hôtel, de bar et de restaurant

<sup>10</sup> Cour d'appel de Paris, 16 janvier 2008, n°04/19840 : « qu'important dès lors peu que cette vente soit faite pour partie au détail et pour autre en demi gros, il sera retenu une base de chiffre d'affaires de X euros ; considérant en ce qui concerne le multiplicateur à appliquer, que pour l'essentiel ce commerce vend des fruits et légumes au détail, les ventes au demi gros et d'épicerie n'étant qu'accessoires »

<sup>11</sup> Cour d'appel de Versailles, 13 mars 2003, n°2001/4444

<sup>12</sup> « Évaluation des fonds de commerce » par Jacques FERBOS et Guy LACROIX, Éditions de l'actualité juridique et Éditions du Monteur industriel et économique, 1961, p.91

<sup>13</sup> Tout en rappelant là que le déplaçonnement n'entraîne pas la disparition de la valeur du droit au bail, statut des baux commerciaux oblige, mais sa théorique réduction dans une proportion plus ou moins importante. Également, à ce sujet Bruno BOCCARA, « En marge de l'indemnité d'éviction » AJPI, mars 1992, p.186, « la valeur objective d'un droit au bail est très largement fonction des perspectives de déplaçonnement lors du renouvellement. Ce problème (...) est l'occasion de fréquentes opérations économiquement suicidaires qui ne s'expliquent que parce que le locataire n'a pas bénéficié de conseils avertis »

<sup>14</sup> Cour d'appel de Lyon, 2 mars 2017, n°16/01301 ; A ce sujet, AJDI 2014, p.381, « Détermination de la valeur d'un fonds de commerce de meubles déficitaire », arrêt rendu par la Cour d'appel de Metz, 19 novembre 2013, n°13/00566

<sup>15</sup> Cour d'appel de Grenoble, 7 mars 2019, n°17/04954 ; au cas d'espèce il est fait référence à un fonds de boulangerie pâtisserie, lequel nécessitait des installations particulières de type « silent blocs » afin de limiter les nuisances sonores à l'égard de la copropriété, de nature à constituer « un élément de minoration de la valeur marchande du fonds »

<sup>16</sup> Cour d'appel de Paris, 19 septembre 2007, JurisData n°2007-346099 : en l'espèce, tenant compte des travaux réalisés sur les Halles de Paris, la Cour a privilégié un coefficient plus élevé que celui habituellement pratiqué afin de corriger la valorisation d'une exploitation qui ne pouvait être exercée dans des conditions optimales

<sup>17</sup> « Les experts judiciaires : l'évaluation du fonds de commerce – compte rendu de la réunion de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris », Lexbase n°494 du 19 juillet 2012

<sup>18</sup> « Guide de l'évaluation des biens », par Ministère de l'économie et des finances, Direction générale des impôts, 1982, p.105

<sup>19</sup> Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, « Baromètre, vente et cessions de fonds de commerce (bâtiment, commerce, industrie ou services), 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 <https://www.bodacc.fr/barometre/liste> ; Claire KUHN, mémoire de fin d'études, « Méthodes d'évaluation des fonds de commerce : une approche critique », ESPI Paris

## Comparatif

Activité	Code NAF	Barèmes historiques (1)		Bodacc (2)	www.evaluation-fonds-de-commerce.fr (3)		
		Bas	Haut	Moyenne 2015	Moyenne période	Q1	Q3
Hôtel et hébergement similaire	5510Z	160,00%	320,00%	78,10%	110,78%	45,03%	136,14%
Restauration traditionnelle	5610A	55,00%	110,00%	71,70%	77,40%	46,67%	98,10%
Coiffure	9602A	60,00%	140,00%	60,90%	53,40%	30,04%	72,65%
Fleuriste traditionnel	4776Z	55,00%	110,00%	40,80%	38,21%	15,68%	49,63%
Boucherie	4722Z	20,00%	70,00%	30,80%	32,34%	15,86%	40,25%
Débit de boissons	5630Z	NR	NR	90,10%	98,86%	59,85%	122,70%

(1) Fourchette couramment observée

(2) Données du Bodacc, étude annuelle 2016 en ligne sur [www.bodacc.fr](http://www.bodacc.fr)

(3) Données en ligne au 12/10/2020 sur [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr), avec moyenne observée sur la période d'étude 2008 – 2020 et Q1 – Q3 pour intervalles interquartiles concentrant 50 % des cessions

L'étude annuelle 2016 du Bodacc (période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015) précisait que « le prix moyen représente moins de tiers du CA dans l'alimentation générale ou la boucherie et près d'un an de chiffre d'affaires dans les débits de boissons. Dans la restauration, secteur fortement représenté, le prix des fonds se situe en moyenne à moins de 60 % du CA dans la restauration rapide et plus de 70 % dans la restauration traditionnelle ».

Autant de résultats, froidement statistiques, qui apparaissaient éloignés de ceux livrés par nombre de barèmes historiques.

Enfin, les barèmes faisaient état des seuls montants de cessions des vendeurs rapportés aux résultats de leur exploitation. Ils ne prenaient pas en compte la capacité des acquéreurs à supporter ces coûts d'acquisition.

Pourtant, à *contrario* d'une vente immobilière dont la consistance du bien est présumée constante, un fonds de commerce ne vise qu'une réalité économique, celle du profit. Sa valeur, nécessairement plurielle, évolue en fonction d'un grand nombre de facteurs, endogènes dont le talent de l'exploitant mais aussi exogènes auxquels ce dernier ne peut que s'adapter, avec plus ou moins de talent.

## Pseudo barèmes

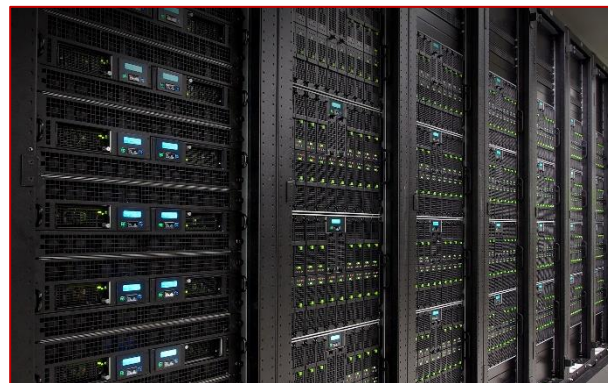
Si des barèmes probants et minutieux ont donc pu être établis dans des passés plus ou moins lointains, et notamment par les experts eux-mêmes<sup>20</sup>, force est aujourd'hui d'en constater la néfaste prolifération bien souvent sans mention ni de sources ni de procédés quant à leur construction et ce, sur tous types de supports écrits dont le web, et ce dans le seul but d'augmenter le référencement de tel ou tel site. Peu importe la justesse de l'information !

## Barèmes professionnels actualisés®

Les Barèmes professionnels actualisés<sup>®21</sup> et les Monographies illustrée<sup>®</sup> et ad hoc<sup>®</sup> par type de fonds proposés par

<sup>20</sup> Notamment l'étude réalisée concernant les boulangeries – pâtisseries à Paris par l'expert Serge FRUCHTER, « Les fonds de commerce de boulangerie – pâtisseries », Gaz. Pal. N°198, p.13, 17/07/2010 ; « L'évaluation du fonds de commerce d'agence immobilière », par Dominique ADENOT, La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n°1, 5 janvier 2007, 1010

[www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr) sont basés sur l'observation statistique de centaines de milliers de cessions (500.000 env.) de fonds de commerce publiées au Bodacc<sup>22</sup>.



Ces dernières sont croisées avec les données bilantielles des sociétés les concernant (> 4,5 millions), et ce aussi bien en matière de capacité productive (chiffre d'affaires hors taxes) que de rentabilité (excédent brut d'exploitation).

## Barèmes en multiples de l'excédent brut d'exploitation (EBE)

Les barèmes professionnels actualisés<sup>®</sup> prennent en considération la rentabilité de chaque type de fonds de commerce, par activité et code NAF (Insee).

Chacune des monographies livre ainsi les ratios en multiples de l'excédent brut d'exploitation (EBE) de sorte à réaliser une double valorisation à l'appui de la rentabilité couramment attendue par un acquéreur *lambda* (v. **Note méthodologique | NM04 | Actualisation des Barèmes d'évaluation des fonds de commerce**).

<sup>21</sup> Les Barèmes professionnels actualisés<sup>®</sup> sont ici livrés à titre informatif et sous réserve de leur évolution. Ils sont issus du site [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr), lequel procède à de régulières actualisations

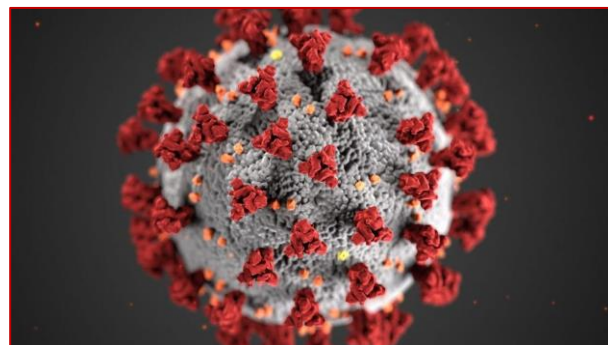
<sup>22</sup> <https://www.bodacc.fr/> : Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales

## Impact de la Covid-19

Les données livrées par [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr) considèrent l'évolution des différents marchés de cessions de fonds de commerce et mesurent l'impact économique de la crise sanitaire du Covid-19.

Des secteurs tels que l'hôtellerie (NAF 5510Z), la restauration traditionnelle (NAF 5610A) et rapide (NAF 5610C), le spectacle, les parcs de loisirs (sans hébergement), les activités du monde de la nuit (NAF 9329Z<sup>23</sup>) et malheureusement tant d'autres, en cascade, ne peuvent désormais plus se contenter de ratios obsolètes. Les nombreuses fermetures déjà réalisées et celles à venir viendront attester de la nécessité de procéder à de régulières actualisations.

De plus, leur classification ne peut plus se résumer à une vague description sommaire mais doit désormais renvoyer à une codification INSEE (code NAF – APE) précise et normée, et ce de sorte à pouvoir appréhender les contraintes économiques imposées par la pandémie sur leur exploitation normale. Par exemple, lorsque le ministère de l'Intérieur précisait<sup>24</sup> que les établissements concernés par la fermeture imposée en région parisienne d'octobre 2020 répondait au seul code NAF 5630Z, incluant les cafés, les discothèques ou les bars dansants. Et excluant de facto 90 % des autres établissements (restaurants et bars confondus).



©Tous droits réservés, reproduction totale ou partielle interdite sans accord de l'éditeur sous peine de poursuite.

Plus d'informations : [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr)



<sup>23</sup> Activité de boîte de nuit, dans la mesure où le service de boissons n'est pas prédominant versus 5630Z quand il l'est

<sup>24</sup>Source : <https://www.lefigaro.fr/economie/bars-et-restaurants-y-voir-plus-clair-dans-les-regles-imposees-aux-differentes-zones-d-alerte-maximale>