

Valeurs locatives statutaires

Si la fixation des loyers des baux commerciaux est totalement libre lors de la première location, et donc au stade du bail originel, le montant des loyers de renouvellement est *a contrario* encadré par les dispositions du Code de commerce énoncées aux articles L. 145-1 et suivants.

C'est ce que l'on nomme le statut des baux commerciaux, spécificité franco-française de laquelle découle la notion de fonds de commerce en ce compris la valeur du droit au bail.

L'article L. 145-1 du Code de commerce, qui traite du bail commercial, en précise l'application « 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, accomplissant ou non des actes de commerce ».

Pour que le statut des baux commerciaux trouve à s'appliquer, il faut donc cumuler différentes conditions : l'existence d'un bail commercial ; une surface immeuble louée et la présence d'un fonds commercial (cf. art. L. 121-1, C. com.), industriel ou artisanal et enfin, une nécessaire immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers⁽¹⁾.

TEXTE OFFICIEL

Article L. 145-1 du Code de commerce

I.- Les dispositions du présent chapitre s'appliquent 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, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1° Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal. En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

(1) Lire également *Traité des baux commerciaux*, Jean-Pierre Blatter, 7^e édition, p. 88 et s.

2° Aux baux des terrains nus sur lesquels ont été édifiées – soit avant, soit après le bail – des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal, à condition que ces constructions aient été élevées ou exploitées avec le consentement exprès du propriétaire.

II.- Si le fonds est exploité sous forme de location-gérance en application du chapitre IV du présent titre, le propriétaire du fonds bénéficie néanmoins des présentes dispositions sans avoir à justifier de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat.

III.- Si le bail est consenti à plusieurs preneurs ou indivisaires, l'exploitant du fonds de commerce ou du fonds artisanal bénéficie des dispositions du présent chapitre, même en l'absence d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat de ses copreneurs ou coindivisaires non exploitants du fonds.

En cas de décès du titulaire du bail, ces mêmes dispositions s'appliquent à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas de fonds de commerce ou de fonds artisanal, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

L'article L. 145-33 du Code de commerce, qui ouvre la section VI traitant du loyer, fait état des contraintes légales qui pèsent sur la fixation des baux renouvelés ou révisés, dont la charge pécuniaire doit correspondre à la « valeur locative », qu'il définit et est précisée par les articles R. 145-3 à 8.

Ses dispositions excluent la fixation initiale du loyer qui correspond au niveau défini par le marché dans une stricte logique d'équilibre entre offre et demande.

Elles visent également une valeur locative par défaut qui n'est pas celle des autres actifs clairement listés par l'article L. 145-36 du Code de commerce. Lequel évoque les « prix » des autres baux par catégorie d'actif immobilier : les terrains, les locaux construits en vue d'une seule utilisation et ceux à usage exclusif de bureaux, dont les éléments d'appréciation sont fixés par décret (respectivement, art. R. 145-9 à 11, C. com.).

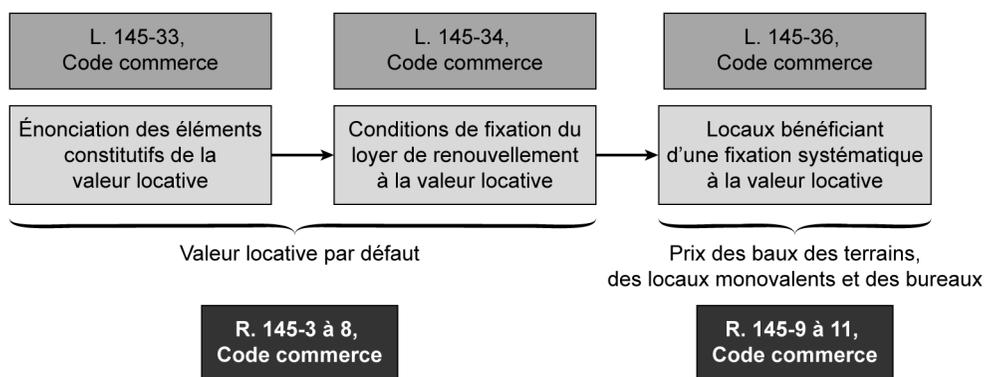


Figure 1.1 Valeur locative par défaut et prix des autres baux

Il existe trois articles essentiels à l'évaluateur en propriété commerciale, livrés par le Code de commerce :
 l'article L. 145-33 qui propose tout d'abord la définition de la valeur locative « par défaut »,
 l'article L. 145-34 qui en définit les règles d'application et l'article L. 145-36 qui liste les actifs immobiliers qui justifient d'autres modes d'évaluation.

Il est donc à distinguer quatre grandes familles en matière d'évaluation des baux commerciaux :
 – les boutiques (art. L. 145-33, 34 et R. 145-3 à 8, C. com.) principalement mais également l'ensemble des surfaces qui ne sont pas expressément visées, par exception, aux articles

- R. 145-9 à 11, soient les locaux de fabrication et d'activités artisanale, de production, industrielle et de stockage, de logistique, d'entreposage, etc. ;
- les terrains (art. L. 145-36 et R. 145-9, C. com.) ;
 - les locaux construits en vue d'une seule utilisation ou qualifiés de monovalents (art. L. 145-36 et R. 145-10, C. com.) ;
 - les bureaux (art. L. 145-36 et R. 145-11, C. com.).

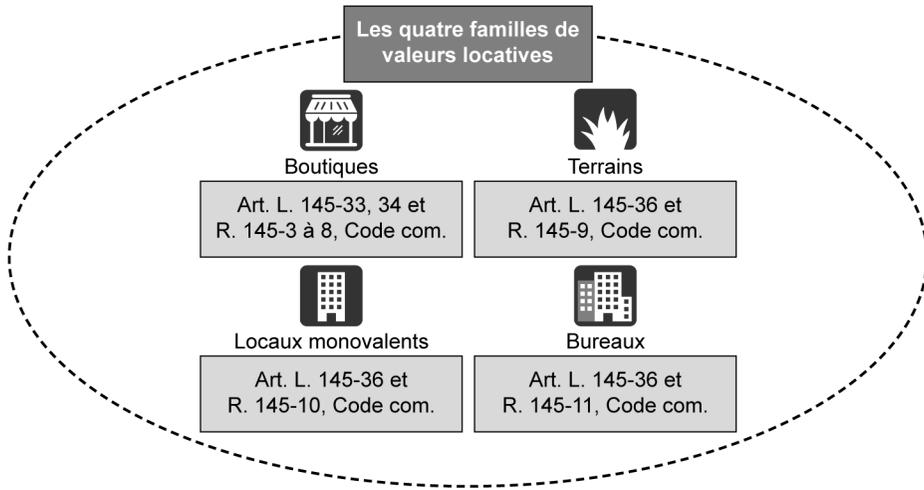


Figure 1.2 Quatre familles de valeurs locatives

Il existe quatre grandes familles de valeurs locatives visées par le Code de commerce : celle par défaut énoncée à l'article L. 145-33 et prise en application des articles R. 145-3 à 8, et celles visées par l'article L. 145-36 et ensuite précisées aux articles R. 145-9 à 11, citant respectivement les terrains, les locaux monovalents et les bureaux.

1.1 Valeur locative (art. L. 145-33, 34 et R. 145-3 à 8, C. com.)

La valeur locative de renouvellement⁽²⁾ définie par l'article L. 145-33 du Code de commerce et prise en application des articles R. 145-3 à 8 du même code, est une notion juridique qui devient judiciaire dans sa concrétisation, ensuite de l'intervention du juge des loyers commerciaux.

L'article L. 145-33 du Code de commerce instaure le principe selon lequel le montant du loyer de renouvellement ou de révision doit correspondre à la « valeur locative ».

(2) Dominique Cohen-Trumer, « Non, pas la valeur locative : la valeur locative », *Gaz. Pal.*, 13 mars 2010, n° 72, p. 20 ; Jean-Jacques Martel, « Clause d'échelle mobile dans le bail commercial : retour vers le futur ? », *AJDI* novembre 2023, p. 721.

Mais ce principe est aussitôt contraint par le système du plafonnement, sauf exception et ce, là encore, aussi bien en renouvellement (art. L. 145-34, C. com.) qu'en révision triennale (art. L. 145-38, C. com.).

La valeur locative est *judiciaire*⁽³⁾ ou *statutaire*⁽⁴⁾ puisqu'elle est définie par le statut des baux commerciaux. Elle fut, à l'origine, appelée valeur locative *équitable*⁽⁵⁾.

Elle diffère de la valeur locative de marché⁽⁶⁾, libre, pratiquée pour les locations nouvelles de locaux vacants dont le niveau de charge locative procède d'une négociation entre les parties. Elle a pu être qualifiée, fort justement, de « masse froide », contrairement à la valeur locative de marché, « masse chaude »⁽⁷⁾ animée par les variations de ce dernier.

Si la fixation du loyer procède d'une absolue liberté des parties à la prise à bail, elle est ensuite contrainte lors du renouvellement du bail. Toutefois, rien ne s'oppose à ce que les parties déterminent à l'avance, par une clause du bail, les conditions de fixation du bail renouvelé⁽⁸⁾.

1.1.1 Éléments d'appréciation

La recherche de la valeur locative statutaire⁽⁹⁾ des surfaces visées par les dispositions de l'article L. 145-33 du Code de commerce implique la prise en compte de ses éléments d'appréciation 1° à 5° :

- les caractéristiques du local considéré (1°) ;
- la destination des lieux (2°) ;

(3) Voir également S. Fruchter, « Valeur locative judiciaire ou valeur locative de marché », *Gaz. Pal.*, Paris, 15 septembre 2004, n° 03/14206 : « la valeur locative judiciaire est arbitrée à partir des références de marché et des références judiciaires » ; également, Bruno Boccara, « Baux commerciaux : les deux secteurs de la valeur locative », *AJPI*, 10 juin 1983 et par ce même auteur : « Chronique baux commerciaux : de la valeur locative déplafonnée », *Loyers et copropriété*, mai 1993 ; TGI Bobigny, 5^e ch., 1^{er} sect., 21 novembre 2012, n° 11/13963.

(4) « Le temps et le loyer du bail » par Jean-Pierre Dumur, *Loyers et copropriétés*, mars 2017, p. 21 ; Voir également « Prix du bail renouvelé : la cour d'appel de Lyon "décapite la décapitalisation" du pas-de-porte », par J.-P. Dumur, *AJDI*, mars 2015, p. 202 et « Le temps et le loyer du bail » (du même auteur), *Loyers et copropriétés*, mars 2017 ; également Jehan-Denis Barbier et Charles-Edouard Brault, « Le statut des baux commerciaux », Collection « L'expert », LGDJ, 2020, p. 176.

(5) Dominique Cohen-Trumer, « Non, pas la valeur locative : la valeur locative », *Gaz. Pal.*, 13 mars 2010, n° 72, p. 20. ; R. Beraud, juge des loyers au tribunal civil de Marseille, « Comment sont évalués les loyers commerciaux – artisanaux – industriels et administratifs », *Ann. Loyers*, supplément périodique du 3^e trimestre 1957, p. 7 ; également, L. Arnaud, « À propos de la valeur locative équitable en matière de locaux commerciaux », *L'actualité juridique*, 20 mars 1954, p. 40 ; TGI Paris, 13 septembre 2007, n° 06/16577 et TGI Toulouse, 15 mars 2011, n° 09/02742 pour de rares décisions, récentes, qui en font encore mention ; également, Bruno Boccara, « Baux commerciaux : les deux secteurs de la valeur locative », *AJPI*, 10 juin 1983 ; Jacques Ferbos et Guy Lacroix, *Évaluation des fonds de commerce et des entreprises*, Éditions du Moniteur, 1978, 4^e édition, p. 150.

(6) CA Amiens, 16 juillet 2020, n° 19/04902.

(7) José Martins, intervention lors du colloque du 9 juin 2023 sur le thème « L'adaptation du Code de commerce à l'évolution du commerce » organisé au Sénat par la Compagnie des experts en immobilier commercial et d'entreprise près la cour d'appel de Paris (CEICE) et l'association des avocats du droit de la propriété commerciale (AADPC).

(8) Cass. 3^e civ., 10 mars 2004, n° 02-14.998.

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

- les obligations respectives des parties (3°) ;
- les facteurs locaux de commercialité⁽¹⁰⁾ (4°) ;
- les prix couramment pratiqués dans le voisinage (5°).

TEXTE OFFICIEL

Article L. 145-33 du Code de commerce

Le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative.

À défaut d'accord, cette valeur est déterminée d'après :

- 1° Les caractéristiques du local considéré ;
- 2° La destination des lieux ;
- 3° Les obligations respectives des parties ;
- 4° Les facteurs locaux de commercialité ;
- 5° Les prix couramment pratiqués dans le voisinage ;

Un décret en Conseil d'État précise la consistance de ces éléments.

Le dernier alinéa de l'article L. 145-33 évoque un décret en Conseil d'État qui vient préciser la consistance des éléments définissant la valeur locative. Ce sont les articles R. 145-3 à 8 du Code de commerce, issus des dispositions de l'article originel 23 du décret du 30 septembre 1953.

L'article R. 145-2, Code de commerce, qui introduit ces articles qui permettent de déterminer la valeur locative, fait état des cinq éléments précités.

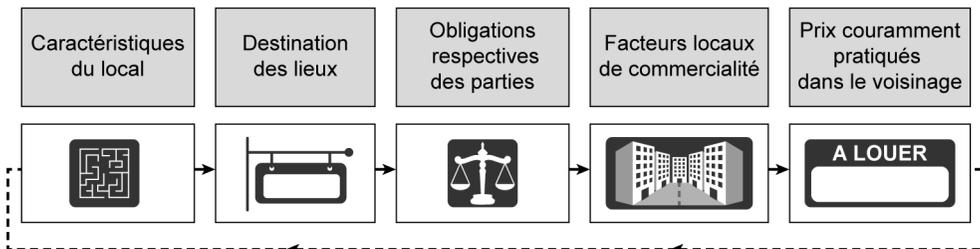


Figure 1.3 Cinq critères d'appréciation de la valeur locative

Les cinq critères d'appréciation de la valeur locative énoncés à l'article L. 145-33 du Code de commerce sont : les caractéristiques du local considéré (1°) ; la destination des lieux (2°) ; les obligations respectives des parties (3°) ; les facteurs locaux de commercialité (4°) et les prix couramment pratiqués dans le voisinage (5°).

(10) CA Paris, 2 mai 2018, n° 16/04657. L'exercice en est d'autant plus délicat concernant ce point d'appréciation de l'article L. 145-33 du Code de commerce quand la cour d'appel de Paris rappelle « que pour entraîner un dé plafonnement du loyer, la modification des facteurs locaux de commercialité doit avoir une incidence favorable sur le commerce considéré. Il est d'usage de prendre en compte les modifications intervenues dans un rayon de 400 mètres ». Le propos est toutefois à relativiser car la distance est appréciée au cas par cas, comme le rappelle d'ailleurs l'article R. 145-8 du Code de commerce, évoquant « l'importance de la ville ».

1.1.2 Double analyse (nécessité)

L'examen de la valeur locative⁽¹¹⁾ est complexe et nécessite une double analyse avec, en premier lieu, les dispositions de l'article L. 145-34 du Code de commerce en ce qu'elles fixent les conditions de dé plafonnement du loyer.

TEXTE OFFICIEL

Article L. 145-34 du Code de commerce

À moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. À défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieure au dernier indice publié.

En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.

Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.

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.

En second lieu, il requiert l'examen de l'article L. 145-33 du Code précité qui s'impose *in fine*. Ses dispositions permettent en effet un retour à la valeur locative sans qu'il soit nécessaire pour le preneur d'établir l'existence d'une quelconque modification notable des éléments d'appréciation⁽¹²⁾. Le plafonnement a en effet « pour objet de bloquer le loyer à un certain montant. Encore faut-il que ce montant soit atteint »⁽¹³⁾.

(11) Concernant également le sujet de la valeur locative en révision (cf. C. com., art. L. 145-38), Alain Betaille, « Paradoxe du coronavirus : l'occasion d'améliorer les capacités de discernement de l'expert », *AJDI* 2020, p. 348.

(12) TGI Paris, 3 avril 2013, n° 08/15189 ; CA Metz, 3 novembre 2016, n° 15/00946.

(13) J.-P. Blatter, *Droit des baux commerciaux*, 1994, Éditions du Moniteur, p. 135.

1.1.2.1 Loyer plancher (absence)

En matière de valeur locative de renouvellement, il n'existe pas de loyer plancher⁽¹⁴⁾.

Le prix du bail renouvelé doit être fixé à la valeur locative quand cette dernière est inférieure au loyer plafond⁽¹⁵⁾.

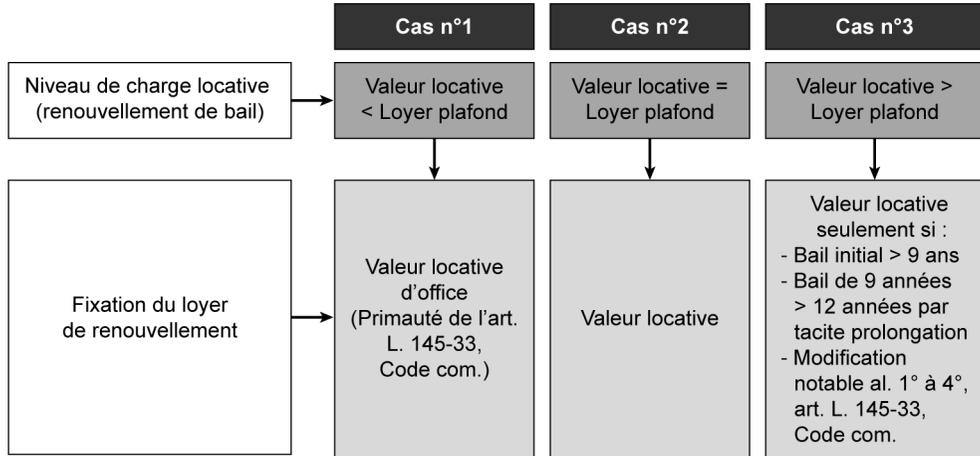


Figure 1.4 Conditions de fixation à la valeur locative (art. L. 145-33 et 34, C. com.)

Les trois cas de figure en matière de fixation du loyer de renouvellement sont : (cas n° 1) soit la valeur locative apparaît inférieure (<) au loyer plafond, auquel cas elle l'emporte (primauté de l'article L. 145-33, Code de commerce) ; (cas n° 2) soit la valeur locative égale (=) le loyer plafond et il n'existe nulle problématique ; (cas n° 3) soit la valeur locative apparaît supérieure (>) au loyer plafond mais ne peut être retenue qu'au constat d'un motif de déplafonnement de ce dernier découlant de la durée du bail ou d'une modification notable d'un de ses éléments 1° à 4° constitutifs.

En vertu des dispositions statutaires, « le loyer du bail renouvelé doit correspondre à la valeur locative, dans la limite du plafonnement.

Ainsi, si la valeur locative est inférieure au plafonnement, à sens unique⁽¹⁶⁾, le loyer doit être fixé à ce niveau de charge, même s'il est inférieur au loyer du bail expiré, puisque le bail

(14) CA Montpellier, 19 septembre 2023, n° 19/03561 ; CA Grenoble, 23 février 2023, n° 21/04059 ; TGI Paris, Loyers commerciaux, 23 novembre 2017, n° 15/05605 ; CA Colmar, 26 février 2018, n° 13/03021 ; CA Douai, 17 octobre 2019, n° 18/01903 ; CA Amiens, 16 juillet 2020, n° 19/04902 : Il résulte de la combinaison des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce que le loyer du bail renouvelé est fixé à la valeur locative lorsque celle-ci est inférieure au montant du loyer plafonné, quand bien même cette dernière serait inférieure au dernier loyer contractuel, voire au loyer nominal du bail expiré et même à celui figurant au bail d'origine en cas de renouvellements successifs ; en revanche, le loyer ne peut être fixé à la valeur locative lorsque celle-ci est supérieure au loyer plafonné que s'il existe un ou plusieurs motifs de déplafonnement prévus par la loi ; CA Amiens, 16 juillet 2020, n° 19/04902 ; CA Colmar, 26 février 2018, n° 13/03021 : Il ne faut pas confondre plafond et plancher et, lorsque la valeur locative est inférieure au montant du loyer plafonné, c'est à celle-ci que doit être fixé le prix de renouvellement, non au loyer plafonné.

(15) CA Colmar, 23 août 2023, n° 22/00991 ; Cass. 3^e civ., 3 décembre 2003, n° 02-11.374 ; CA Rennes, 21 novembre 2018, n° 15/08846 ; CA Douai, ch. 2, section 2, 13 septembre 2018, n° 16/06205 ; CA Grenoble, 23 février 2023, n° 21/04059 ; TGI Toulouse, 9 janvier 2018, n° 15/01867.

(16) CA Montpellier, 19 septembre 2023, n° 19/03561.

PARTIE 2

Évaluer la propriété commerciale

Évaluer le fonds de commerce

5.1 Notion

5.1.1 Calcul de la valeur du fonds de commerce

La valeur du fonds de commerce, qu'il convient de calculer notamment en contexte d'éviction commerciale⁽¹⁾ (art. L. 145-14, C. com.), revêt plus ou moins d'importance selon qu'il s'agisse d'une boutique ou d'une activité industrielle.

Son appréciation économique nécessite l'examen préalable des pièces comptables et notamment de la liasse fiscale et du compte de résultat.

La valeur d'un fonds de commerce ne se limite pas au seul examen des résultats en termes de chiffre d'affaires (capacité productive) ou même de résultat d'exploitation (capacité bénéficiaire), le cas échéant, mais s'appréhende de façon plurielle⁽²⁾ à l'examen de trois ensembles de critères principaux :

- matériels : situation, configuration, agencements, matériel, etc. ;
- juridiques : conditions du bail, destination, loyer (ou valeur locative) *versus* valeur libre de marché, durée de la relation contractuelle, etc. ;
- économiques : résultats de l'exploitation et plus globalement sa rentabilité, chiffre d'affaires et perspectives de développement, etc.

(1) Alain Boituzat et Antonio Vaz da Cruz, « Éviction commerciale et expropriation d'un locataire commercial », *AJDI* 2010, p. 287.

(2) Patrick Colomer, *in Gaz. Pal.*, 16 et 17 juillet 2010, p. 25, qui rappelle, entre autres éléments d'estimation de la valeur des fonds de commerce : « le potentiel de développement, la concurrence dans la zone de chalandise, le niveau de loyer, l'existence d'une valeur de droit au bail, le chiffre d'affaires au m² d'aire de vente, le chiffre d'affaires quotidien d'une semaine type, la marge brute d'exploitation, l'incidence du déplafonnement sur la rentabilité ».

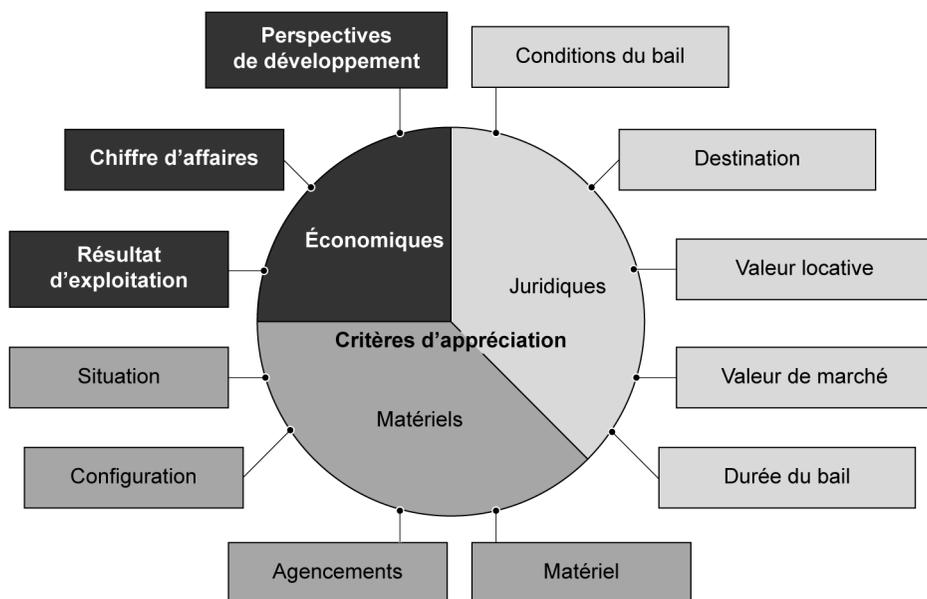


Figure 5.1 Critères d'appréciation du fonds de commerce

Les différents critères d'appréciation des fonds de commerce sont compris dans trois grands ensembles : économiques, matériels et juridiques.

5.1.2 Fonds commercial (distinction)

Le fonds de commerce n'est pas le fonds commercial, notion comptable définie par l'Autorité des normes comptables (ANC) dans son règlement n° 2015-06 du 23 novembre 2015⁽³⁾.

Le texte précise⁽⁴⁾ que le fonds commercial, spécifique au droit comptable français, constitue « la partie "pivot" du fonds de commerce, notion consacrée par le droit commercial français. Il est composé principalement de la clientèle, l'achalandage, l'enseigne, le nom commercial et plus largement, des parts de marché ».

Le fonds commercial, inscrit au compte 207 du plan comptable général (PCG) n'existe qu'en cas d'acquisition du fonds de commerce. Il est composé des éléments qui ne peuvent pas figurer dans d'autres postes de l'actif du bilan.

Il en est l'élément résiduel comme rappelé à l'article R. 123-186 du Code de commerce.

(3) Règlement homologué par l'arrêté du 4 décembre 2015 publié au *Journal officiel* du 8 décembre 2015.

(4) Note de présentation du règlement n° 2015-06 du 23 novembre 2015, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif sur le plan comptable général.

TEXTE OFFICIEL**Article R. 123-186 du Code de commerce**

Les dépenses engagées à l'occasion d'opérations qui conditionnent l'existence ou le développement de l'entreprise mais dont le montant ne peut être rapporté à des productions de biens et de services déterminées peuvent figurer à l'actif du bilan au poste « frais d'établissement ».

Les frais de développement peuvent être inscrits à l'actif du bilan, au poste correspondant, à la condition de se rapporter à des projets nettement individualisés, ayant des sérieuses chances de rentabilité commerciale.

Les éléments acquis du fonds de commerce qui ne peuvent figurer à d'autres postes du bilan sont inscrits au poste « fonds commercial ».

Sont ainsi comptabilisés dans le poste « fonds commercial », l'ensemble des éléments incorporels du fonds de commerce qui ont été acquis et, participant au maintien et à la croissance de l'activité, ne font pas l'objet d'une évaluation et d'une comptabilisation distinctes au bilan.

Lors de l'acquisition d'un fonds de commerce, les différents éléments séparables sont classés dans les postes :

- stocks (classe 3, PCG),
- matériels et installations (compte 21, PCG),
- droit au bail (compte 206, PCG),
- brevets, marques, concessions et valeur similaires (compte 205, PCG),
- autres immobilisations incorporelles (compte 208, PCG).

5.2 Composition

Un fonds de commerce, au sens du Code de commerce, est « un ensemble de biens mobiliers corporels et incorporels, ensemble structuré et finalisé qui s'identifie lorsqu'il a permis la création, le maintien et le développement d'une clientèle⁽⁵⁾ », distinguant :

- d'une part le matériel et les marchandises qui revêtent le caractère corporel ;
- d'autre part, les éléments incorporels dont la valeur est souvent prédominante grâce à l'apport en valeur pécuniaire du droit au bail (rente locative⁽⁶⁾) induit par le statut des baux commerciaux (v. partie dédiée).

(5) B. Boccard, « Le fonds de commerce, la clientèle et la distribution intégrée », *Gaz. Pal.* 1994, p. 1023 ; également, d'après le Bodacc, baromètre 2012, il est « un ensemble d'éléments concourant à constituer une unité économique comprenant des éléments corporels, tel que le matériel, les marchandises et les équipements, et des éléments incorporels, tels que la clientèle, le droit au bail et le nom commercial ».

(6) Également qualifiée de « rente de situation » par Mathieu Hercberg, « Estimation de la valeur économique du droit au bail en l'absence de marché », *AJDI* juin 2023, p. 405 et s.

Éléments constitutifs du fonds de commerce

Éléments incorporels	Code com.			
L'enseigne	L 141-5	✓		
Le nom commercial	L 141-5	✓		
La clientèle	L 141-5	✓		
L'achalandage	L 141-5	✓		
Le droit au bail	L 141-5		✓	
Les brevets d'invention	L 142-2			✓
Les licences	L 142-2			✓
Les marques	L 142-2			✓
Les dessins et modèles industriels	L 142-2			✓
Les droits de propriété intellectuelle	L 142-2			✓
Éléments corporels				
Les marchandises	L 141-5			✓
Le mobilier commercial	L 142-2	✓		
Le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds	L 142-2	✓		
Approches en termes d'évaluation				
Les usages de la profession	L 145-14	Méthodes d'usage	Valorisation spécifique	Valorisation distincte

Figure 5.2 Éléments constitutifs du fonds de commerce (art. L. 141-5 et L. 142-2, C. com.)

Le schéma recense l'ensemble des éléments qui composent le fonds de commerce tels qu'énumérés au Code de commerce ainsi que les différentes approches de valorisation.

5.2.1 Éléments incorporels

Le Code de commerce, en son article L. 141-5 qui traite du privilège du vendeur, fait état de cinq éléments incorporels du fonds de commerce que sont l'enseigne ; le nom commercial ; le droit au bail ; la clientèle et l'achalandage auxquels s'ajoutent des éléments corporels, matériel et marchandises.

TEXTE OFFICIEL

Article L. 141-5 du Code de commerce

Le privilège du vendeur d'un fonds de commerce n'a lieu que si la vente a été constatée par un acte authentique ou sous seing privé, dûment enregistré, et que s'il a été inscrit sur un registre public tenu au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel le fonds est exploité.

Il ne porte que sur les éléments du fonds énumérés dans la vente et dans l'inscription, et à défaut de désignation précise, que sur l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage.

Des prix distincts sont établis pour les éléments incorporels du fonds, le matériel et les marchandises.

Le privilège du vendeur qui garantit chacun de ces prix, ou ce qui en reste dû, s'exerce distinctement sur les prix respectifs de la revente afférents aux marchandises, au matériel et aux éléments incorporels du fonds.

Nonobstant toute convention contraire, les paiements partiels autres que les paiements comptants s'imputent d'abord sur le prix des marchandises, ensuite sur le prix du matériel.