

CONFERENCE
DU
16 NOVEMBRE 2018

ESTIMATION DU
FONDS DE
COMMERCE

INTRODUCTION

La caractéristique essentielle du statut des baux commerciaux est le droit au renouvellement qui permet de protéger les fonds de commerce industriels, commerciaux ou artisanaux. L'indemnité d'éviction est l'alternative au renouvellement du bail. C'est le prix à payer par le bailleur qui n'entend pas renouveler le bail de son locataire et ainsi retrouver la libre jouissance de son bien. L'indemnité doit être égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cependant, le droit à indemnité n'est pas systématique, le preneur devra remplir toutes les conditions inhérentes au statut des baux commerciaux. Quand bien même l'offre serait faite, elle pourra toujours être rétractée.

L'indemnité principale sera soit une indemnité de remplacement, soit une indemnité de déplacement. Elle sera toujours accompagnée d'indemnités accessoires qui devront être justifiées.

INDEMNITE PRINCIPALE

Remplacement ou déplacement

Le préjudice du locataire sera différent selon qu'il perd ou non sa clientèle du fait de l'éviction.

Dans le premier cas, il faudra l'indemniser de la valeur du fonds de commerce perdu. Dans le second de la valeur du droit au bail seulement.

➤ Indemnité de remplacement.

C'est la libre appréciation du juge qui apprécie souverainement au vu du rapport d'expertise si l'éviction entraîne la perte du fonds de commerce. La question sera : existe-t-il des locaux disponibles dans un secteur proche permettant la réinstallation du locataire évincé.

➤ Valeur de déplacement.

S'il est démontré que le lieu de l'exploitation du fonds importe peu, et que le locataire conservera sa clientèle malgré un déménagement, l'indemnité versée sera une indemnité de déplacement ou de transfert.

INDEMNITES ACCESSOIRES

Qu'il s'agisse de la disparition du fonds de commerce ou de son déplacement, les indemnités accessoires sont dues. Elles sont diverses et la liste en est plus ou moins longue selon les circonstances. Il s'agira :

- Indemnités de emploi ;
- Frais normaux de réinstallation et de déménagement;
- Trouble commercial;
- Indemnité de double loyer;
- Perte sur stock;
- Travaux et agencements non amortis;
- Frais de licenciement du personnel;
- Frais divers;
- Remboursement du dépôt de garanti.

LES PRINCIPES GENERAUX D'ESTIMATION

L'estimation du fonds est généralement réalisée sur les trois dernières années d'exploitation (exceptions pour périodes atypiques).

Il est recherché une valeur vénale de marché, sans considération de la position de l'acquéreur (valeurs de convenance, parts de marché...).

OUTILS COMPTABLES SUR LESQUELS EST APPUYEE L'ESTIMATION

L'entreprise quelle que soit sa forme d'exploitation à titre (individuel ou en société) dispose pour de trois éléments comptables :

➤ **Le grand livre**

(enregistrement chronologique des mouvements des comptes)

➤ **Le bilan**

(valeur instantanée de l'entreprise – et non du fonds de commerce – intégrant les mouvements de l'actif et du passif depuis sa création)

➤ **Le compte de résultat**

(restitution de l'exploitation sur un cycle)

RATIOS SIGNIFICATIFS

La valorisation du fonds de commerce est appuyée sur l'étude des soldes intermédiaires de gestion et indicateurs comptables suivants dont les plus significatifs sont généralement :

- la marge commerciale s'il s'agit d'un fonds de négoce

Chiffre d'affaires

- Achats
- Variation de stocks positive ou négative (ces deux postes constituant le coût d'achat des marchandises vendues)

= MARGE COMMERCIALE

- le poids de la masse salariale rapportée au chiffres d'affaires
- le taux d'effort locatif
- le résultat mesuré en termes d'excédent brut d'exploitation

CALCUL DE L'EBE

Résultat d'Exploitation

- Autres produits d'exploitation

+ Autres charges d'exploitation

- Reprises sur amortissements et provisions

- Transfert de charges d'exploitation

+ Dotations aux amortissements et
provisions

= **Excédent brut d'exploitation**

METHODES USUELLES D'ESTIMATION

➤ capitalisation de la capacité bénéficiaire dégagée par l'exploitation dont on a vu qu'elle est à rechercher en termes d'excédent brut d'exploitation.

Cet EBE est susceptible de retraitements divers pour une mesure fine de la profitabilité au titre selon le cas :

- du taux de marge dans le cas d'une distribution verticale/intégrée
- des charges de personnel (sursalaires, collaborations familiales)
- de la charge locative
- d'une redevance de gérance...

La valeur du fonds est à rechercher par application à l'E.B.E. d'un multiplicateur choisi le plus souvent dans une fourchette de 3 à 8.

- la deuxième, par le droit au bail.
- La troisième, par application d'un taux sur le CA ou sur recettes a minima,.

CRITERES D'EVALUATION

Les critères à prendre en compte varient selon la nature du fonds de commerce, son format et le contexte dans lequel est recherchée sa valeur. Ils serviront au choix du multiplicateur de l'EBE ou du taux sur recettes.

Sont à analyser notamment :

- la profitabilité :
 - rapprochement avec les ratios professionnels
 - pérennité du résultat...
- les perspectives de l'exploitation (environnement économique ou géographique porteur ou non)
- l'évolution de l'activité :
 - dynamisme ou déclin (une pondération des données chiffrée peut être pratiquée ou les multiples adaptés)
 - cohérence des évolutions en termes de volume et de profitabilité (sacrifices sur marges, gains de productivité...)

CRITERES D'EVALUATION

- l'environnement concurrentiel
- le caractère plus ou moins captif de la clientèle
- la qualité des équipements techniques ou leur obsolescence
- l'encadrement administratif (mises aux normes...)
- la composition de l'équipe salariée et l'existence d'un passif social latent
- la plus ou moins grande dépendance à la personne du dirigeant ou d'un membre de l'équipe qui détiendrait le savoir-faire
- la maîtrise de certains atouts juridiques (contrats de distribution, droits de propriété industriels, licences...)
- la profondeur du marché...

PONDERATION DES SURFACES

- La pondération des surfaces permet la mise en équivalence avec les loyers de comparaison, eux aussi analysés en mètres carrés unitaires pondérés.
- Les pondérations sont immobilières et ne prennent en compte que les caractéristiques physiques des locaux sans considération des choix d'affectation de l'exploitant. Seul le choix du prix unitaire est à nuancer pour tenir compte de la plus ou moins bonne adéquation du local à sa destination.
- La pondération permet de donner la mesure de la fonctionnalité de chaque espace, l'unité de référence étant celle des premiers mètres carrés situés derrière la vitrine, les mieux exposés à la vue des chalands. L'éloignement progressif depuis la vitrine est sanctionné par l'application de coefficients de pondération dépréciatifs, la zone de vente faisant l'objet d'un découpage par zones. Il en est de même des différences de plateaux et des surfaces accessoires.
- La pondération est déterminée par la Charte de l'Expertise en Estimations Immobilière à laquelle ont adhéré les 15 institutions les plus représentatives des métiers qui touchent à l'expertise immobilière.

