



NOTE METHODOLOGIQUE

L'évaluation d'un fonds de commerce à partir de l'EBE



CETTE NOTE A POUR OBJET :

D'expliciter le mode de valorisation des fonds de commerce à partir du solde intermédiaire de gestion (SIG) qu'est l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Note méthodologique mise à jour, le **15 septembre 2020**.





L'évaluation du fonds de commerce par sa rentabilité (Excédent Brut d'Exploitation)

rentabilité, voire être déficitaire » (TGI de Nanterre, 10 septembre 2002, n°01/03599)

Un fonds de commerce s'acquiert un montant donné pour ce qu'il peut produire à l'avenir⁸, jamais sur la base de ce qu'il a produit dans le passé, aussi glorieux soit-il ! Comme l'affirmait un praticien⁹, « la valeur d'un fonds dépend moins du chiffre d'affaires que des bénéfices réalisés, moins des bénéfices réalisés dans le passé que de ceux raisonnablement espérés dans l'avenir ».

« Un fonds de commerce se présente à nous sous l'apparence d'une organisation créée en vue d'un but particulier qui est la réalisation de bénéfices pécuniaires »

Ch. BARDET¹

Définition

La valeur d'un fonds de commerce repose sur son chiffre d'affaires mais également sur la *rentabilité*² (ou capacité bénéficiaire), le cas échéant, de son exploitation.

Quels que furent les détracteurs⁴ de cette approche ou les décisions judiciaires s'opposant pour des cas d'espèces particuliers à sa consécration⁵, l'acquéreur d'un fonds – de quelque importance qu'il soit⁶ – appréciera l'adéquation entre le montant de son investissement et la potentialité de générer (ou maintenir) le plus rapidement une marge bénéficiaire présumée croissante dans le temps. En effet, « A quoi bon acheter un commerce qui fait du chiffre mais n'est pas rentable ? »⁷.

« Si les usages traditionnels s'attachaient à rechercher la valeur des fonds de commerce au regard du chiffre d'affaires réalisé par le preneur, les usages actuels s'orientent davantage vers le recoupement de plusieurs méthodes. En effet, un fonds de commerce peut très bien réaliser un chiffre d'affaires important et pour autant n'avoir aucune



L'approche autrement qualifiée de *méthode financière*¹⁰ ou *méthode du rendement*¹¹ valorise les fonds de commerce en fonction de leur rentabilité.

Elle fut consacrée à de maintes reprises¹², et notamment au motif que la *méthode par l'excédent brut d'exploitation* (EBE) ou encore qualifiée de *marge brute d'autofinancement*¹³ permet de prendre en compte la capacité bénéficiaire du fonds de commerce, laquelle « constitue un critère déterminant de sa valeur

¹ « Du régime fiscal des fonds de commerce », Thèse pour le doctorat, par Ch. BARDET, 1912, Librairie du Recueil SIREY

² Cour d'appel de Rennes, 27 mars 2019, n°16/03497 ; TGI de Nanterre, 10 septembre 2002, n°01/03599 ; Cour d'appel de Caen, 2^{ème} chambre civile, 24 octobre 2019, n°18/00623 ; Cour d'appel de Paris, 24 octobre 2018, n°16/24601, « la valeur d'un fonds de commerce peut être déterminée selon deux approches : l'une en fonction, des résultats d'exploitation, l'autre en fonction du chiffre d'affaires » ; Cour d'appel de Paris, 21 novembre 2007, n°06/14396

³ « L'évaluation d'un fonds n'est pas une science exacte mais la méthode choisie doit néanmoins être simple et comprise par tous les acteurs de la cession. Trouver une valorisation équitable, c'est d'abord apprécier la capacité d'une entreprise à se développer ainsi qu'à pérenniser son activité », « Evolution du mode de valorisation de l'officine de pharmacie », par Caroline MASSFELDER, Thèse pour l'obtention du titre de docteur en pharmacie

⁴ Cour d'appel de Pau, 11 mars 2019, n°15/00081 ; la décision fait référence aux conclusions du rapport d'expert, qui « pour calculer la valeur du fonds de commerce, M. Z a retenu, conformément aux dispositions de l'article L. 145-14 du Code de commerce, les usages de la profession, en précisant qu'un fonds de commerce s'évalue généralement d'après les chiffres d'affaires et non les bénéfices »

⁵ Cour d'appel de Versailles, 26 janvier 2006, n°02/05456, ch. 12, sect. 02 ; Cour d'appel de Paris, 13 juin 2018, n°16/16598, sur proposition de l'expert et au motif que « d'une part, l'activité de la société locataire se prête mal à une estimation fondée sur la rentabilité et d'autre part, l'accroissement important des salaires entre 2010 et 2012 fausse le calcul de l'EBE » ; Cour d'appel de Paris, 13 février 2002, n°2001/08855 ; la cour, évoquant un fonds en particulier jugeait que « la valeur du fonds de commerce doit être appréciée selon les usages de la profession et qu'il n'est effectivement pas conforme aux usages pour l'activité et le mode d'exploitation considérés, d'apprécier cette valeur autrement que par les chiffres d'affaires ainsi que le soulignent justement les intimés »

⁶ Bruno BOCCARA, « En marge de l'indemnité d'éviction », AJPI, mars 1992, p.185, « Dès lors que l'on se trouve en présence d'un fonds de commerce de quelque importance, nul ne prend au sérieux les usages visés par les recueils. La valeur d'un fonds dépend moins du chiffre d'affaires que des bénéfices réalisés, moins des bénéfices réalisés dans le passé que de ceux raisonnablement espérés dans l'avenir »

⁷ Selon Eddy BLOY, « L'évaluation des fonds de commerce », AJPI 1991, p.827 ; Position également déjà privilégiée dès 1951, par Robert MARTIN, René MAUS et Pierre LAFARGE dans « Manuel des baux commerciaux », Librairie DALLOZ, p.257, les auteurs évoquant le fait que « la valeur d'un fonds de commerce est chose très difficile à appréhender. Elle dépend essentiellement des bénéfices, mais d'autres considérations peuvent aussi entrer en ligne de compte : importance des stocks, possibilités futures de développement, etc. »

⁸ Jacques FERBOS et Guy LACROIX, 1978, « Evaluation des fonds de commerce et des entreprises », les auteurs évoquant déjà qu'« En période normale, l'utilité d'un fonds réside pour sa plus grande part dans le revenu que l'acquéreur espère en tirer. Ce revenu futur est en général considéré comme à peu près égal au bénéfice annuel des années passées, lorsque l'exploitation a été normale », p.127

⁹ Bruno BOCCARA, « En marge de l'indemnité d'éviction », AJPI, 10 mars 1992

¹⁰ Cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre 1-8, 20 juin 2019, n°16/01702

¹¹ Cour d'appel de Besançon, 6 février 2018, n°16/02018

¹² Notamment, Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 juin 2016, n°13/17044 ; TGI de Paris, 24 novembre 2005, n°04/01339 ; TGI de Paris, 14 janvier 2013, n°11/06841 ; Cour d'appel de Colmar, 27 mars 2019, n°16/02369 ; TGI de Nanterre, 10 septembre 2002, n°01/03599 ; Cour d'appel de Paris, 22 mars 2017, n°15/10377 ; Cour d'appel de Paris, 20 mai 2020, n°18/19700 ; Cour d'appel de Paris, 21 novembre 2007, n°06/14396 ; Cour d'appel de Paris, 4 février 2009, n°08/07679 ; Cour d'appel de Toulouse, 29 juillet 2015, n°13/04706

¹³ TGI de Marseille, 2^{ème} chambre civile, 14 avril 2015, n°11/05872 ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 24 novembre 2016, n°15/16770



économique¹⁴ ». Elle remonte aux théories *mathématiques* ou « *méthode classique anglaise*¹⁵ », qui croisaient nombre de paramètres dont la rentabilité de l'exploitation.

Des ratios – ou *coefficients multiplicateurs* – sont enfin appliqués à la capacité bénéficiaire¹⁶ caractérisée anciennement par le bénéfice moyen¹⁷ et désormais par l'excédent brut d'exploitation (EBE).

« *Que cependant, l'évolution des techniques de valorisation financière conduit à prendre en considération non le seul volume d'activité du commerce sous la forme d'un multiple du chiffre d'affaires (ou de la recette journalière), mais aussi les capacités bénéficiaires de l'entreprise sous la forme d'un multiple (de 3 à 10) de son Excédent Brut d'Exploitation (EBE) (Cour d'appel de Paris, 16 janvier 2008, n°04/19840)*

Rôle de l'excédent brut d'exploitation (EBE)

L'excédent brut d'exploitation (EBITDA¹⁸ en anglais) est un indicateur de la performance économique de l'entreprise.

Il s'agit d'une variable-clé pour le chef d'entreprise puisqu'elle figure dans les soldes intermédiaires de gestion (SIG) qui sont des indicateurs essentiels au pilotage de l'exploitation.

Connaître l'excédent brut d'exploitation est important pour l'entreprise car il permet de confronter le chiffre d'affaires avec l'ensemble des frais engagés à la production des biens ou services.

L'excédent brut d'exploitation définit la rentabilité¹⁹ réelle de l'exploitation en réintégrant les sommes affectées à des reconstitutions de trésorerie, à savoir la dotation aux amortissements et la dotation aux provisions. Il ne prend pas en compte les produits et charges exceptionnels, ni les amortissements, ni la politique de financement de l'entreprise. Il exclut donc les incidences comptables de la politique financière de l'exploitant.

« *La rentabilité du fonds est considérée comme la somme du résultat d'exploitation, de la dotation aux amortissements et du salaire du dirigeant. On obtient ainsi un bénéfice reconstitué ou capacité bénéficiaire qui traduit la rentabilité de l'exploitation et la somme qu'un acquéreur se tiendrait éventuellement prêt à offrir* » (TGI de Nanterre, 10 septembre 2002, n°01/03599)

L'EBE, autrement qualifié de *bénéfice brut d'exploitation*, fournit ainsi des informations stratégiques telles que :

- La rentabilité de l'exploitation,
- La maîtrise des coûts, en identifiant si le produit de l'exploitation en couvre les charges.

L'approche par l'EBE se révèle fort utile lorsqu'il s'agit de fonds de commerce ignorés des barèmes²⁰.

Éléments de calcul

Basé sur les données du compte de résultat, le calcul de l'EBE fait intervenir les éléments suivants :

- La *valeur ajoutée* qui représente le chiffre d'affaires amputé des coûts intermédiaires,
- Les *subventions d'exploitation*, qui peuvent être des aides financières dont bénéficie l'entreprise, comme des primes à l'embauche versées par Pôle emploi ou des abandons de créances,
- Les *impôts et taxes*, notamment la fiscalité locale,
- La *masse salariale* qui réunit la rémunération du personnel et les cotisations sociales.

Plusieurs méthodes existent pour calculer l'excédent brut d'exploitation.



¹⁴ Cour d'appel de Chambéry, 12 juin 2007, n°05/268

¹⁵ B. FAIN, « L'évaluation rationnelle des entreprises et des fonds de commerce », thèse, 1935, Recueil SIREY, l'auteur faisant état d'une approche visant à multiplier « le bénéfice moyen des dernières années par 1, 2, 3, 4, 5, suivant les cas »

¹⁶ Cour d'appel de Paris, 16 janvier 2008, n°04/19840 ; Cour d'appel de Paris, 6 février 2008, n°06/21344 ; « Locations et loyers », Mémentos droit privé, Dalloz éditeur, par Jean DERUPPE, 6^{ème} édition, p.112 ; A ce sujet « Finance d'entreprise » par Pierre VERNIMMEN, Pascal QUIRY et Yann LE FUR, Dalloz 2019, p.690 et suiv.

¹⁷ TGI de Caen, 4 mars 1963, Gaz. Pal. Som., 18 juin 1963 : « *Suivant une norme généralement acceptée, l'on retient trois années de bénéfice moyen pour le calcul de la valeur marchande du fonds de commerce* »

¹⁸ L'EBITDA, ratio de gestion nord-américain qui mesure la rentabilité financière du cycle d'exploitation d'une entreprise, et ce indépendamment de sa politique de financement et d'investissement, signifie « Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization »

¹⁹ Cour d'appel de Paris, 1^{er} février 2007, n°05/24161 : cette décision qualifie la méthode de l'EBE comme étant la *méthode de rentabilité* ; La nommant également de la sorte : TGI de Paris, 24 novembre 2005, n°04/01339

²⁰ Cour d'appel de Paris, 17 février 2015, n°13/10098, Pôle 05, ch. 03



• CALCUL A PARTIR DU CHIFFRE D'AFFAIRES

La première méthode pour calculer l'excédent brut d'exploitation s'effectue à partir du chiffre d'affaires hors taxes.

FORMULATION

EBE = chiffre d'affaires hors taxes (CA HT) - achats consommés - consommation en provenance de tiers + subventions d'exploitation - impôts et taxes - charges de personnel (coût de la masse salariale)

• AUTRES METHODES DE CALCUL

L'excédent brut d'exploitation peut également être déterminé par la valeur ajoutée ou encore, à rebours, par le résultat net comptable.

EBE = valeur ajoutée + subventions d'exploitation - impôts, taxes et versements assimilés - charges de personnel

EBE = résultat net + charges financières - produits financiers + charges exceptionnelles - produits exceptionnels + dotations aux amortissements et aux provisions - reprises sur amortissements et provisions - autres produits de gestion courante + autres charges de gestion courante

L'EBE peut ainsi ressortir :

- *Positif* : le fonds est rentable d'un point de vue de son exploitation,
- *Négatif* : il est alors question d'insuffisance brute d'exploitation et le chiffre d'affaires réalisé ne couvre pas les charges inhérentes à l'exploitation du fonds. Sa pérennité peut être mise en cause. Des facteurs exogènes peuvent alors en être à l'origine, tels qu'une mutation de la commercialité, le départ d'une locomotive commerciale (enseigne de grande distribution ou à forte notoriété), l'inadaptation soudaine du fonds à sa clientèle, etc.

En matière d'évaluation, la moyenne de l'EBE²¹ est établie sur la base des trois derniers exercices, tout comme la méthode des barèmes prend en compte un chiffre d'affaires (HT) moyen.

Retraitement

L'excédent brut d'exploitation nécessite bien souvent d'être retraité²² pour qu'il soit réellement significatif²³ car il n'y a « pas de comparaison fiable entre fonds de commerce sans

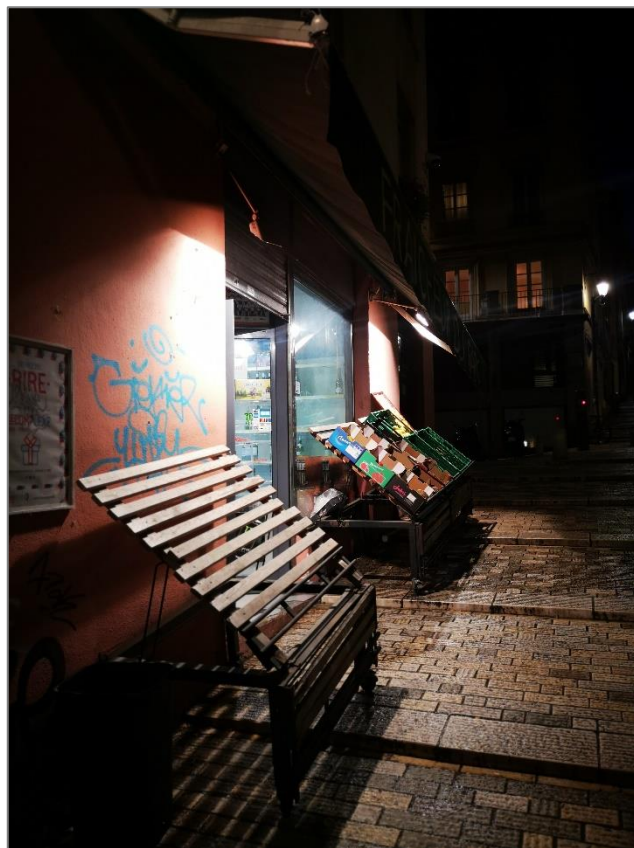
que l'EBE de la société analysée soit 'nettoyé' de toutes les charges ou produits exceptionnels ou non récurrents qui pourraient occulter la véritable rentabilité du fonds analysé »²⁴. Il est nécessaire d'identifier l'EBE normatif.

Les principaux retraitements sont les suivants²⁵.

• CHARGE LOCATIVE

L'appréciation de la charge locative réelle²⁶ ou à tout le moins présumée pérenne, est un point essentiel dans le processus d'évaluation.

La réintégration au résultat obtenu d'un différentiel de loyer à la hausse (majoration de la charge locative) ou à la baisse (minoration) est une des conditions de la juste appréciation de la réelle capacité bénéficiaire du fonds.



En application du statut des baux commerciaux, rappelons que le loyer de renouvellement peut être dé plafonné (art. L. 145-34, Code com.) et l'excédent brut d'exploitation

²¹ Cour d'appel de Versailles, 12^{ème} ch. 19 février 2013, n°12/08264

²² Cour d'appel de Paris, 22 mars 2017, n°15/10377

²³ Cour d'appel de Paris, 14 mars 2018, n°16/08508

²⁴ Thierry BERGERAS, « Rentabilité, risque et indemnité d'éviction : pour un bon usage des méthodes d'évaluation », Gazette du Palais, Lextenso, n°215, 3 août 2013

²⁵ La liste des points d'appréciation ne saurait être exhaustive

²⁶ « Fonds de commerce d'hôtel : approche des valeurs négociées sur le marché » par Laurent VIOLLET, AJDI 2001, p.1068 qui rappelle à juste titre qu'il convient de comparer le « montant du loyer payé avec la valeur locative afin de s'assurer que le compte de résultat de l'entreprise ne contient pas en germe un poste « location immobilière » sous ou surévalué »



s'apprécie nécessairement ainsi « *retraité pour tenir compte du fait que le loyer payé est inférieur à la valeur locative*²⁷ ».

Le renouvellement du bail est le plus souvent l'occasion d'après discussions entre bailleur et preneur sur un montant du loyer susceptible d'impacter aussi bien la valeur vénale pour le premier (propriété des murs) que la rentabilité du fonds pour le second (« *propriété commerciale* »).



La valeur du fonds doit être pérenne et ne pas dépendre d'un loyer anormalement bas. Ce point est une des raisons pour lesquelles la problématique de l'éviction commerciale ne peut pas être appréhendée sous le seul angle comptable²⁸. A contrario, lorsque le déplaçonnement n'est pas envisageable, il n'y a aucune raison de retraiter l'EBE d'un supplément de loyer²⁹.

• REMUNERATION DU DIRIGEANT

Le montant de rémunération du dirigeant peut être retraité³⁰ lorsqu'il apparaît notablement supérieur à la moyenne du secteur (notion de « *sursalaire* »), ou inversement.

Le dirigeant peut également être assisté, dans l'exploitation de son fonds, de membres du groupe familial non rémunérés. Auquel cas, il est nécessaire de retraiter les résultats en réintégrant les nécessaires rémunérations normatives.

• AUTRES RETRAITEMENTS

L'évaluateur reste vigilant à la mesure des charges additionnelles grevant le résultat.

Il apprécie ainsi chaque cas de figure et l'ensemble des postes du compte de résultat qui lui semblent nécessiter retraitement.

Outre les charges précitées, qui requièrent une attention particulière, il en est d'autres qui ne nécessitent pas moins d'être appréciées dans une logique normative et notamment :

- Les frais de siège (ou transfert de charges³¹),
- Une éventuelle contribution par l'enseigne qui se révélerait supérieure ou inférieure à ce qui se pratique habituellement dans la branche d'activités,
- Etc.

La liste des postes qui peuvent être retraités n'est pas limitative.

De plus, certains secteurs d'activités peuvent avoir adopté un retraitement type de l'EBE et ce, avant toute mise en œuvre de la méthode par la rentabilité. Ce peut être le cas, par exemple, des officines de pharmacie³².

Limites d'utilisation

Dans le cas où l'emploi de la méthode des barèmes en considération du chiffre d'affaires hors taxes se révèle impossible, et ce par absence de ratio approprié, il a pu être pleinement consacré³³ le bien-fondé de la méthode de l'excédent brut d'exploitation, autorisant l'évaluation « *dans une logique financière, par capitalisation de la capacité bénéficiaire moyenne dégagée par l'exploitation* ».

A contrario, la méthode fut écartée³⁴ pour la valorisation d'un fonds de théâtre, et ce en raison « *de la spécificité culturelle de l'activité qui échappe aux critères de rentabilité commerciale d'un fonds de commerce classique* ».

²⁷ Cour d'appel de Paris, 14 juin 2017, n°15/15133

²⁸ Les différentes juridictions privilégiant à juste titre les experts immobiliers dûment formés aux rouages des baux commerciaux par le biais de formations spécialisées (CFEI, ICH, etc.) et inscrits auprès de compagnies professionnelles reconnues : CNEJI, CNEI, CEIF, EEFIC, etc.

²⁹ TGI de Paris, 18 février 2010, n°07/13009

³⁰ TGI de Paris, 7 janvier 2010, n°03/14789, citant l'expert et le fait « *qu'il convenait de retenir au titre du retraitement de l'EBE des réintégrations de salaires du dirigeant* »

³¹ « *Fonds de commerce d'hôtel : approche des valeurs négociées sur le marché* » par Laurent VIOLLET, AJDI 2001, p. 1068, qui fait notamment état, au titre des transferts de

charges des : honoraires d'assistance commerciale, de redevances de gestion, de franchise ou de marque, etc.

³² « *Evolution du mode de valorisation de l'officine pharmaceutique* », par Caroline MASSFELDER, thèse ; Également, voir les études sectorielles proposées par Interfimo (<https://www.interfimo.fr/etudes>) et www.evaluation-fonds-de-commerce.fr, onglet Etudes

³³ Cour d'appel de Paris, 6 mai 2015, n°13/10098, s'agissant là particulièrement d'un fonds de vente de luminaires, mobilier et objets d'arts et de décoration pour laquelle catégorie il n'existe ni barème ni méthode spécifique

³⁴ TGI de Paris, 24 juin 2010, n°05/07065



Choix du multiplicateur

La fourchette statistique du multiplicateur³⁵ de l'excédent brut d'exploitation moyen fut de longue date comprise entre 2³⁶ 37 (voire 1³⁸) et 8³⁹ 40 voire 10⁴¹ 42 correspondant « *au haut de la fourchette retenue par les usages* »⁴³ 44 et exceptionnellement jusqu'à 12 pour des fonds implantés dans des situations privilégiées, sources en elles-mêmes de profits assurés. C'est le cas, notamment, des centres commerciaux.

Pour autant, ces fourchettes qualifiées dès 1982 d'arbitraires par notre administration fiscale⁴⁵ furent abondamment critiquées⁴⁶ pour ne répondre d'aucune base statistique permettant d'en vérifier le bien-fondé.

Le coefficient est certes à priori d'autant plus faible s'il s'agit de *fonds de travail*⁴⁷ dont la valeur repose pleinement sur la personne de l'exploitant dont les revenus ne permettent pas de faire les frais d'un gérant et qui doit donc être exploité par le propriétaire du fonds lui-même. La notion⁴⁸ de *coefficient personnel de l'exploitant* est évoquée lorsque les bénéfices réalisés dans le fonds dépendent étroitement de l'activité personnelle de l'exploitant en place et que la valeur vénale du fonds se trouve alors largement dépréciée à l'issue de son départ.

Il est d'autant plus élevé s'il s'agit de *fonds de capitaux* pour lesquels la rentabilité est, dans tous les cas, assurée : notion de marque et d'enseigne nationales⁴⁹, présence en secteurs particulièrement captifs, adresse recherchée, mise en gérance possible, etc.

L'appréciation du multiplicateur⁵⁰ prend en compte l'évolution de la valeur du fonds sur la période de référence : sa croissance, sa stabilité ou son déclin observé. Les

perspectives de développement sont des critères déterminants également, qu'elles soient de natures *intrinsèques* (capacité du fonds à présenter de fortes potentialités de développement) ou *extrinsèques* (commercialité du fonds en expansion, concurrence en diminution, etc.).

La croissance du résultat, et plus encore *a minima* sa constance, est également un critère essentiel d'appréciation.

De plus, il convient de rester vigilant sur la pertinence de l'échantillon, lorsque les références présentent des niveaux de marges disparates. Le cas échéant, cela peut entraîner des survalorisations des fonds qui sont dans les faits faiblement bénéficiaires et à *contrario*, minorer la valeur de ceux qui arborent de forts résultats.

Les multiples d'origine statistique, observés de façon statistique pour chaque secteur d'activités du commerce de détail, s'imposent désormais à la place des anciens coefficients arbitraires précités. Ils sont livrés en partie dédiée dans chacune des [Monographies illustrées et ad hoc](#) disponibles sur www.evaluation-fonds-de-commerce.fr.

FORMULATION

La formulation permettant la valorisation d'un fonds de commerce en fonction de son EBE, éventuellement retraité et ce, fonction du coefficient multiplicateur retenu, est :

$$\text{Valeur du fonds de commerce} = \text{EBE (éventuellement retraité)} \times \text{CM (Coefficient Multiplicateur statistique)}$$

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

³⁵ Cour d'appel de Paris, 21 novembre 2007, n°06/14396

³⁶ « Évaluation des biens » par Antoine BERNARD, Éditions Le Moniteur, qui préconisait un coefficient compris entre 2 et 9

³⁷ Cour d'appel de Paris, 16^{ème} chambre A, 16 novembre 2005, n°04/12794 ; Cour d'appel de Paris, 7 mars 2018, n°16/14291, retenant 3

³⁸ « Traité de l'évaluation des biens », Éditions Le Moniteur, 12^{ème} édition, faisant état d'un coefficient « *qui peut varier de 1 à 9, mais s'inscrit généralement dans une fourchette de l'ordre de 3 à 7* ».

³⁹ Cour d'appel de Paris, 6 mai 2015, n°13/10098, évoquant là un fonds de galerie d'art ; Cour d'appel de Caen, 14 mars 2019, n°17/01547, s'agissant d'un commerce de brocante et décoration et compte tenu de sa notoriété et de son ancienneté ; Cour d'appel de Versailles, 26 janvier 2006, n°02/05546 citant un coefficient multiplicateur situé entre 3 et 10 ; Cour d'appel de Versailles, 2 juin 2015, n°13/07292, pour un coefficient de 8 concernant une discothèque ; TGI de Paris, 18 février 2010, n°07/13009 ; TGI de Paris, 7 janvier 2010, n°03/14789, évoquant une fourchette comprise entre 5 et 8

⁴⁰ À ce sujet différents auteurs et ouvrages et notamment « Expertise immobilière » par Bernard de POLIGNAC, Jean-Pierre MONCEAU et Xavier de CUSSAC, Éditions EYROLLES qui font état d'un coefficient multiplicateur appliqué à la MBA compris le plus souvent entre 4 et 10. Sur le sujet particulier du *prêt à porter*, Patrick COLOMER, « Les fonds de commerce d'équipement de la personne », Gazette du Palais, 16 et 17 juillet 2010, p.25, qui fait état, pour ce secteur, de cessions se réalisant entre 5 et 8 fois l'excédent brut d'exploitation (EBE). Également, Françoise MAIGNE-GABORIT qui rappelle l'emploi d'un multiplicateur le plus souvent compris entre 3 et 8 en considération de « *la courbe d'évolution de l'activité et de ses perspectives* », « Mémento Expert – Baux commerciaux », 2015-2016, Éditions Francis LEFEBVRE

⁴¹ « Quelques aspects techniques de l'estimation de l'indemnité d'éviction » par F. ROBINE et A. SOUDANT, Gaz. Pal. N°350, 16/12/2006, p.3 : « *Ainsi, une approche prudente conduit à retenir : pour un commerce indépendant, 3 à 5 fois la MBA (car il n'y a pas d'économie d'échelle réalisable) ; pour une enseigne nationale, 4 à 8 fois le MBA, fonction du critère de compétitivité comme le positionnement ou la motivation des salariés (critère décisif et durable) ; pour la grande distribution, jusqu'à 10 MBA, en raison de l'effet de taille* ».

⁴² Cour d'appel de Paris, 16^{ème} chambre A, 7 février 1995 ; Cour d'appel d'Aix en Provence, 4^{ème} ch. Civ., 5 novembre 2009 ; TGI Paris, 18^{ème} ch. 2^{ème} section, 23 septembre 2010

⁴³ Cour d'appel de Chambéry, 12 juin 2007, n°05/268, dans un contexte d'évaluation d'un hôtel – bar – restaurant à l'enseigne prestigieuse, en station de sports d'hiver

⁴⁴ « L'approche par le marché de la valeur des fonds de café, bar-brasserie, restaurant » par Dominique SCHMITT, AJDI 2001. p.1065 pour lesquels l'auteur fait état de coefficients multiplicateurs « *généralement autour de 6 à 7* »

⁴⁵ « Guide de l'évaluation des biens », par Ministère de l'économie et des finances, Direction générale des impôts, 1982, p.103, faisant déjà état d'un ratio variant entre 1 et 10, et rappelant d'ailleurs que le choix du coefficient multiplicateur était arbitraire dans la plupart des cas

⁴⁶ « *Or, le retraitement du résultat d'exploitation peut prêter à des contestations, de même que le coefficient multiplicateur dont la fourchette est d'une amplitude variable selon les experts et n'obéit à aucun barème susceptible de recoupements* », selon Jehan-Denis BARBIER et Charles-Edouard BRAULT, « Le statut des baux commerciaux », Collection L'EXPERT, LGDJ, Ed. 2020

⁴⁷ Cour d'appel de Paris, 5 juillet 2017, n°15/16820, évoquant la notion de *fonds de travail* « *au sens où il ne revêt pas le caractère d'un investissement spéculatif mais procure à ce dernier l'essentiel de ses revenus* » ; Cour d'appel de Paris, 20 mai 2020, n°18/19700 évoquant également la notion de *fonds de travail* concernant un commerce d'hôtel, bar, restaurant

⁴⁸ R. BERAUD, « L'évaluation des fonds de commerce », Annales des loyers, septembre – octobre 1973

⁴⁹ En ce sens, Cour d'appel de Paris, 14 juin 2017, n°15/15133 retenant un coefficient multiplicateur de 8 pour un fonds d'une enseigne nationale de supermarché

⁵⁰ Cour d'appel de Caen, 24 octobre 2019, n°18/00623, « *La méthode de rentabilité consiste à affecter l'EBE retraité d'un multiplicateur variable selon la nature de l'exploitation et en fonction de différents critères d'appréciation permettant de dégager les éléments positifs et dépréciatifs du fonds considéré* » ; Cour d'appel de Douai, 12 septembre 2019, n°17/06807 : « *En l'espèce, le tribunal a justement écarté l'évaluation de la valeur du fonds par la méthode dite de l'analyse des comptes ; laquelle, en ce qu'elle tend à déterminer les perspectives de revenus pour le repreneur apparaît inadaptée* »