



## NOTE METHODOLOGIQUE

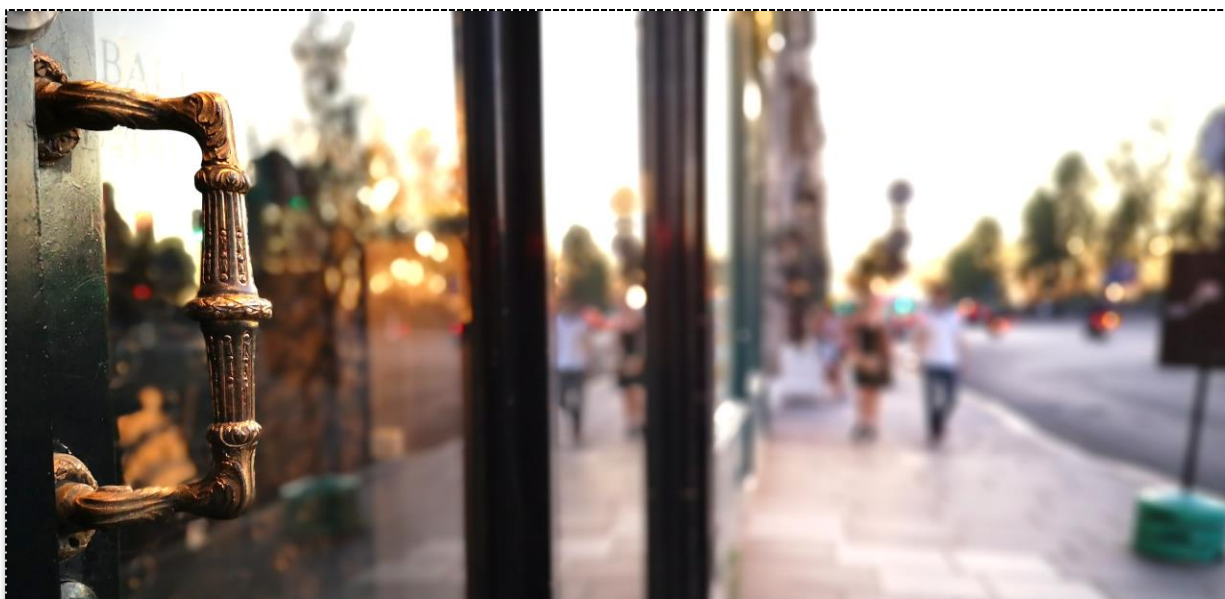
# Comment évaluer un fonds de commerce ?



### CETTE NOTE A POUR OBJET :

D'expliciter comment évaluer un fonds de commerce, selon les usages professionnels actuellement admis.

Note méthodologique mise à jour, le **16 octobre 2019**.



## I | DEFINITION DU FONDS DE COMMERCE

La valeur vénale d'un fonds de commerce est celle la plus approchante du « *prix qui pourrait en être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation* » (Cass. Com., 9 mai 1990, n°89-10.474).

### COMPOSITION DU FONDS DE COMMERCE

Les articles L. 141-5 (privilege du vendeur) et L. 142-2 (nantissement) du Code de commerce listent les éléments corporels et incorporels constitutifs de l'universalité juridique, de fait (Cour d'appel de Paris, 19 mars 1923), que représente le fonds de commerce.

Sa valeur résulte donc de la synergie qui existe, le cas échéant, entre les différents éléments qui le composent et en aucun cas, de leur accumulation.

Les éléments corporels du fonds de commerce sont :

- Les marchandises (L. 141-5, Code com.),
- Le mobilier commercial (L. 142-2, Code com.),
- Le matériel et l'outillage (L. 142-2, Code com.).

Les éléments incorporels sont quant à eux distingués en deux sous-groupes :

D'une part : l'enseigne, le nom commercial, la clientèle, et l'achalandage qui sont communs à la plupart des fonds de commerce (L. 141-5, Code com.), auxquels peuvent être associés (L. 142-2, Code com.) :

- Des brevets d'invention,
- Des licences et des marques,
- Des dessins et modèles industriels,
- Des droits de propriété intellectuelle.

D'autre part, le 'droit au bail' qui constitue en lui-même une « *valeur plancher* » (Cour d'appel de Lyon, 24 juin 2010, n°09/02463) puisque de jurisprudence constante et ancienne la valeur du fonds de commerce ne peut pas lui être inférieure.

## II | USAGES EN MATIERE D'EVALUATION

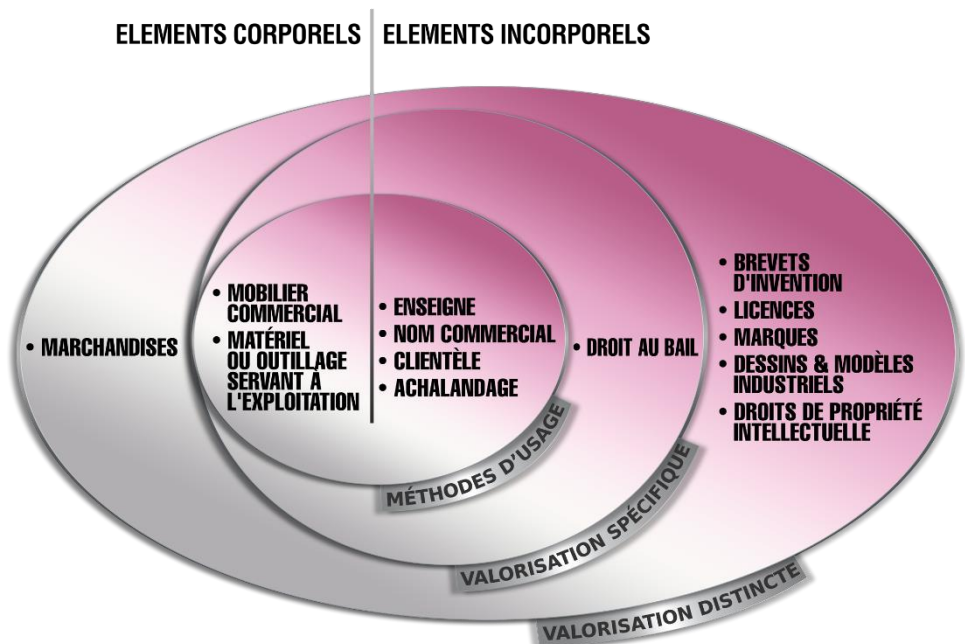
La valeur d'un fonds de commerce est déterminée conformément aux « *usages de la profession* » (L. 145.14, Code com.) qui requièrent une étude économique préalable.

Le fonds de commerce est un des éléments de valorisation de l'entreprise, inscrit selon une approche comptable à l'actif du bilan (fonds commercial, compte 207 PCG, immobilisation incorporelle).

Son évaluation nécessite l'examen préalable des pièces comptables : liasse fiscale, compte de résultat et bilan.

### METHODES D'USAGE

L'évaluation renvoie pour l'ensemble des éléments incorporels aux méthodes d'usage, adaptées pour la plupart des fonds de commerces de détail.



Ces méthodes apprécient la valeur du fonds aussi bien en considération de son chiffre d'affaires moyen (capacité productive) que de son résultat d'exploitation (capacité bénéficiaire).

### VALORISATION SPÉCIFIQUE

Le droit au bail, considéré comme une « *valeur plancher* » (Cass. 3<sup>ème</sup> Civ., 5 juillet 1971), fait nécessairement l'objet d'une valorisation spécifique puisque la valeur du fonds de commerce ne peut pas être inférieure à l'une de ses composantes.

## VALORISATION(S) DISTINCTE(S)

Les brevets, licences, marques, dessins et modèles et autres droits de propriété intellectuelle imposent quant à eux des valorisations distinctes, le cas échéant, selon des méthodes normées (ISO 10668).

## TABLEAU RECAPITULATIF

| ELEMENTS CONSTITUTIFS DU FONDS DE COMMERCE                   |           |                  |                         |                        |
|--|-----------|------------------|-------------------------|------------------------|
| ELEMENTS 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  |                  |                         | ✓                      |
| ELEMENTS 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'EVALUATION                             |           |                  |                         |                        |
| Les usages de la profession                                  | L. 145-14 | Méthodes d'usage | Valorisation spécifique | Valorisation distincte |

Le tableau récapitulatif ci-dessus détaille l'ensemble des éléments incorporels et corporels qui composent le fonds de commerce ainsi que les différentes approches à mettre en œuvre en matière d'évaluation :

- Méthodes d'usage,
- Valorisation spécifique,
- Valorisation(s) distincte(s).

## III | METHODES D'EVALUATION

Les méthodes employées en matière d'évaluation de fonds de commerce considèrent :

- La productivité,
- La rentabilité,
- La valeur du droit au bail.

## EN FONCTION DE LA PRODUCTIVITE DU FONDS (BAREMES EN % CA HT)

Depuis plus d'un demi-siècle, les fonds de commerce sont évalués grâce à des barèmes (ou monographies) établis par branche d'activité.

Il n'existe pas de barème 'fiscal', à proprement parler : les barèmes en usage, tous issus de publications privées, permettent l'évaluation des fonds de commerce selon leur capacité productive, en fonction de pourcentages prédéterminés du chiffre d'affaires hors taxes (CA HT).

Les Barèmes professionnels actualisés® d'évaluation proposés par [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr) sont à ce jour les plus précis.

La valeur des marchandises neuves (stock) est exclue et exonérée du droit d'enregistrement.

## EN FONCTION DE LA RENTABILITE DU FONDS (MULTIPLES DE L'EBE)

La valeur d'un fonds de commerce repose sur sa capacité à générer du chiffre d'affaires mais également sur sa capacité bénéficiaire (rentabilité), (Cour d'appel de Colmar, 27 mars 2019, n°16/02369), sauf à en occulter la

nécessaire pérennité.

Des multiples sont ainsi appliqués à l'excédent brut d'exploitation (EBE) moyen.

## D'APRES LA VALEUR DU DROIT AU BAIL

La notion de valeur pécuniaire de droit au bail a été initiée par les décrets des 30 septembre 1953 et 3 juillet 1972 qui ont façonné le statut des baux commerciaux.

Le Code de commerce, par la volonté du législateur, contraint l'évolution à la hausse des loyers à la seule variation de l'indice de référence, sauf à relever une modification « notable et positive » (Cour d'appel de Lyon, 7 mars 2017, n°15/07022) d'un des quatre premiers éléments d'appréciation de la valeur locative (1° à 4°, art. L. 145-33, Code com.) que sont :

- ✓ 1° Les caractéristiques du local considéré (R. 145-3 et 4, Code com.),
- ✓ 2° La destination des lieux (R. 145-5, Code com.),
- ✓ 3° Les obligations respectives des parties (R. 145-8, Code com.),
- ✓ 4° Les facteurs locaux de commercialité (R. 145-6, Code com.).



La valeur du droit au bail, outre celle attachée à la commercialité de l'emplacement, procède théoriquement de l'économie de loyer 'capitalisée' que réalise le locataire commercial en vertu du plafonnement, sauf exception, du loyer de renouvellement (Cour d'appel de Paris, 23 janvier 2019, n°15/07900).



La valorisation d'un fonds de commerce requiert donc un examen spécifique de la valeur pécuniaire du droit au bail.

Les Monographies statistiques illustrée® et ad hoc® ainsi que les Barèmes professionnels actualisés® livrés par [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr) le sont sous cette réserve.

## IV | ANALYSE STATISTIQUE

Les données statistiques livrées par [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr) sont issues d'une base de données comptabilisant près de 500.000 cessions de fonds de commerce sur l'ensemble du territoire national français et plus de 4.500.000 bilans de sociétés.

Leur croisement permet d'établir l'ensemble des informations financières essentielles, ainsi que les ratios d'évaluation d'usage exprimés en pourcentages de chiffre d'affaires hors taxes (CA HT) et en multiples de l'excédent brut d'exploitation (EBE).

Les Barèmes professionnels actualisés® et les Monographies illustrée® et ad hoc® permettent de valoriser plus de 600 activités de commerce de détail (près de 150 codes NAF) et sont les sources d'informations actuellement les plus complètes disponibles, notamment en accès libre.

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

©Tous droits réservés<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Reproduction totale ou partielle pleinement autorisée avec mention de l'éditeur [www.evaluation-fonds-de-commerce.fr](http://www.evaluation-fonds-de-commerce.fr), sous peine de poursuite dans le cas contraire.