

FICHE PRATIQUE FONDS DE COMMERCE

TEXTES ESSENTIELS

Code du commerce
L. 142-2, L. 145-14

RHÔNE

(SIEGE SOCIAL – ADRESSE
DE CORRESPONDANCE)
19 avenue Cabias
69004 LYON – France

HAUTE-SAVOIE

10 rue de la Tour
74000 ANNECY

SAVOIE

1, place de la Libération
73000 CHAMBERY

EXPERTISE EN VALEUR VENALE D'UN FONDS DE COMMERCE : COMMENT PROCEDER ?

Le fonds de commerce, rappelé à l'article L.142-2 du Code de commerce, est une notion juridique qui n'existe que dans certains droits tels que les droits français, belge et québécois. Il peut être défini comme un ensemble d'éléments mobiliers corporels et incorporels, constitué en vue d'attirer une clientèle. Il est considéré comme un meuble et non pas un immeuble. A ce titre, la confusion est fréquente dans l'esprit des non-initiés, entre murs commerciaux et fonds de commerce, lorsqu'il s'agit de valoriser une activité commerciale. La notion de fonds de commerce concerne principalement les entreprises du secteur de la vente (vente de détail et vente en gros) et de l'industrie (fonds industriels).

ELEMENTS CONSTITUTIFS DU FONDS DE COMMERCE

Le fonds de commerce est donc un bien meuble incorporel plus largement composé d'un ensemble d'éléments mobiliers qui sont eux-mêmes corporels ou incorporels. Il comprend l'ensemble des éléments affectés par un commerçant à une exploitation et ce, en vue de satisfaire une clientèle et dans la mesure du possible, de la fidéliser.

ELEMENTS INCORPORELS DU FONDS DE COMMERCE

- ✓ La clientèle (sans laquelle le fonds ne peut exister)
- ✓ L'achalandage,
- ✓ Le droit au bail, qui en est d'ailleurs la valeur *a minima* (notion de « valeur plancher »),
- ✓ L'enseigne et le nom commercial,
- ✓ Les autorisations administratives,
- ✓ Les marques, brevets et logiciels.

ELEMENTS CORPORELS DU FONDS DE COMMERCE

- ✓ Les marchandises,
- ✓ Le matériel.

METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE DU FONDS EN CONSIDERATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le cas échéant, l'expert va prendre en considération les chiffres d'affaires (CA) déclarés sur une période de 3 années, *a minima*. Il appliquera au chiffre d'affaires moyen ou corrigé, un multiple spécifique à la branche d'activité considérée. Des barèmes de références reconnus par la jurisprudence, sont bien connus des professionnels de l'immobilier. Les amplitudes volontairement importantes de ces barèmes sont corrigées par l'expert en estimation de fonds de commerce au regard à la fois d'un nombre important de paramètres et de sa nécessaire expérience en la matière.

METHODE D'EVALUATION DE LA VALEUR VENALE DU FONDS EN CONSIDERATION DE LA MARGE BENEFICIAIRE

En pareil cas, l'expert prend en considération la capacité du fonds à générer une marge bénéficiaire. Le professionnel de l'estimation doit quelquefois procéder à des corrections pour définir ce qui est appelé l'EBE (Excédent Brut d'Exploitation) corrigé (ou retraité), le cas échéant, de certaines anomalies de gestion (traitement et salaires observés anormalement bas ou élevés au regard de l'activité et du CA, par exemple).

QUID DES IMMEUBLES ?

L'immeuble dans lequel est exploitée l'activité commerciale ne fait jamais partie de la valeur du fonds de commerce, même si celui-ci est la propriété de l'exploitant et constitue un élément déterminant d'attractivité pour la clientèle (par exemple, un hôtel). Le ou les immeubles rattachés à un fonds de commerce font l'objet d'autres évaluations par l'expert immobilier selon des méthodes d'estimations dites « par comparaison » dans le cas de murs commerciaux libres de toute occupation ou « par capitalisation » lorsqu'ils sont pris à bail. Enfin, ils peuvent nécessiter la mise en œuvre de méthodes dites professionnelles telles qu'édictées par le Code de commerce, dans le cas de biens considérés comme « monovalents », les hôtels par exemple (art. R.145-10 du Code de commerce).

LE CABINET IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON

La valorisation d'un fonds de commerce est un exercice délicat qui nécessite de faire appel à un professionnel habitué à réaliser ce type de mission aussi bien en phases amiables que judiciaires. De plus ledit professionnel doit justifier de notions comptables avérées.

Le Cabinet IFC EXPERTISE FAVRE-REGUILLON est à votre écoute concernant toutes problématiques de valorisation de fonds de commerce et droit au bail.



Experts en Évaluations Immobilières Amiable & de Justice près la Cour d'Appel

S.A.R.L. IFC EXPERTISE Favre-Régouillon au capital de 10.000,00 €
RCS de Lyon - SIRET 534 369 764 00020 – TVA INTRA FR04-534369764 – APE 6831Z

www.ifc-expertise.fr