



MAEC

MANAGER EN AUDIT EXPERTISE CONSEIL
PROMOTION 2016-2018

LES METHODES D'EVALUATION DES FONDS DE COMMERCE : UNE APPROCHE CRITIQUE

Thèse professionnelle présentée et soutenue par
Claire KUHN

Directeur de recherche : Monsieur Ivan PASTERNAZKY

Remerciements

Je tiens à adresser mes remerciements à l'ensemble des personnes qui m'ont permis de réaliser ce mémoire dans les meilleures conditions.

Tout d'abord, je souhaite remercier Monsieur Philippe FAVRE-REGUILLON, gérant du cabinet IFC expertise, pour la confiance qu'il m'a accordée lors de mon alternance. Je le remercie également pour son aide, ses conseils et son accompagnement tout au long de cette période. Grâce à lui, j'ai acquis de nombreuses connaissances essentielles à l'exercice du métier d'expert. Enfin, sa disponibilité, ses connaissances et ses recommandations dans le cadre de l'élaboration de ce mémoire m'ont permis d'avancer dans les meilleures conditions.

Je souhaite également remercier Madame Adèle DEMOUY, expert en évaluation immobilières et membre auditeur de l'IFEI, pour sa disponibilité, sa patience et ses encouragements tout au long de cette année.

Enfin, je remercie Monsieur PASTERMATZY, directeur du Master, ainsi que l'ensemble du corps enseignant de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières de PARIS qui m'ont permis d'acquérir les connaissances nécessaires à l'exercice de mon futur métier d'expert en évaluation immobilière de par la qualité de leur enseignement.

Pour finir, je remercie ma famille pour son soutien.

Sommaire

Remerciements	2
Introduction générale	4
Partie n°1 : La valorisation des fonds de commerce par le biais de différentes méthodes d'évaluation	7
I. Les éléments qui composent un fonds de commerce	7
A. Les éléments corporels du fonds de commerce	7
B. Les éléments incorporels du fonds de commerce	8
C. La valeur du fonds de commerce corrélée à différents aspects.....	9
II. Les méthodes d'évaluation des fonds de commerce utilisées en expertise immobilière	10
A. L'évaluation par le chiffre d'affaires : « Méthode des barèmes professionnels »	10
B. L'évaluation par l'EBE, méthode dite de la rentabilité	15
C. D'autres méthodes d'évaluation	18
Partie n°2 : Des méthodes très largement utilisées mais néanmoins discutables .	20
I. Constats quant aux méthodes d'évaluation des fonds de commerce	20
A. L'utilisation des méthodes : une remise en question au fil du temps	20
B. Analyse de la méthode des barèmes professionnels.....	22
C. Mise en relation avec les données économiques.....	26
II. Vers certains axes d'amélioration	27
A. Discussion quant aux choix des méthodes	27
B. Vers un ajustement des barèmes	29
Troisième partie: Illustration à travers deux cas pratiques	34
I. Cas pratique n°1 : Activité de garage	34
A. Analyse des comptes de la société.....	35
B. Calcul de la valeur du fonds de commerce.....	38
II. Cas pratique n°2 : Activité de restauration	42
A. Analyse des comptes de la société.....	42
B. Calcul de la valeur du fonds de commerce.....	44
Conclusion du mémoire	50
Annexes	51
Bibliographie	57
Résumé	59

Introduction générale

L'expertise immobilière est une activité encadrée depuis 1990 par la Charte de l'Expertise Immobilière. Il existe actuellement 4 versions dont la plus récente date de mars 2017. Cette charte est utilisée par le plus grand nombre et c'est une référence pour les experts en évaluation immobilière. Elle permet en effet de donner un cadre à l'exercice de la profession et d'en déterminer les usages.

L'expert en évaluation immobilière peut intervenir dans le cadre d'expertises amiables ou judiciaires. Il doit être inscrit sur les listes de la Cours d'appel dont il dépend et être nommé par un juge pour exercer dans le domaine judiciaire. Il peut intervenir pour des litiges relatifs à tous types de biens immobiliers tels que des immeubles résidentiels (dans le cadre de divorces, donations, valorisations de biens pour calcul de l'IFI...) ou professionnels (détermination de la valeur locative, valeur vénale, calcul de l'indemnité d'éviction ...).

Nous centrerons uniquement notre étude sur les locaux commerciaux pour lesquels l'expert peut être amené à déterminer la valeur d'un fonds de commerce. Nous excluons les activités de bureaux, activités industrielles, sociétés cotées en bourse... Cette mission de l'expert a très souvent lieu dans le cadre d'un refus de renouvellement de bail commercial nécessitant le calcul d'une indemnité d'éviction¹. Pour pouvoir déterminer son montant, l'expert immobilier doit valoriser le fonds de commerce ainsi que le droit au bail à travers l'application de différentes méthodes d'expertise et par la détermination d'une éventuelle économie de loyer. C'est la valorisation du fonds de commerce qui nous intéresse et que nous allons développer dans ce mémoire.

Il est à noter que le fonds de commerce est nécessaire dans toute activité commerciale et qu'il permet, dans le cadre d'une location des murs, d'obtenir la propriété commerciale des lieux loués. Dans la majorité des cas, le fonds de commerce est exploité par le propriétaire du fonds. Cependant, la location-gérance est également possible sans pour autant constituer

¹ Article L145-14 du Code de Commerce

une sous-location d'un point de vue juridique². Nous écarterons l'hypothèse d'une location gérance dans notre étude.

Il semble important de rappeler qu'aujourd'hui, seule la loi du 17 mars 1909 définit légalement la composition d'un fonds de commerce. Elle en dissocie les biens incorporels (tels que la clientèle, l'achalandage, le nom commercial, l'enseigne, le droit au bail, le droit de propriété industrielle, littéraire ou artistique) des biens corporels (tels que le matériel, les marchandises et l'outillage). Selon l'administration fiscale, le fonds de commerce est *« l'ensemble des droits et valeurs au moyen desquels s'exerce un négoce ou une industrie. Il est composé de divers éléments et c'est leur réunion, leur groupement sous une direction unique, l'action respective qu'ils ont les uns sur les autres, le fait qu'ils se valorisent réciproquement qui créent le fonds de commerce. Ces éléments sont habituellement classés en éléments incorporels et éléments corporels. »*³

Nous pouvons toutefois constater qu'il existe un bon nombre de définitions qui diffèrent en fonction des années de publication et des différents courants de pensée. Nous nous intéresserons, dans le cadre de cet écrit, à la définition issue du domaine d'activité étudié, à savoir : l'Expertise en Evaluation Immobilière. Nous retiendrons pour définition du fonds de commerce les définitions sommaires de l'article L142-2 du Code de Commerce et de la RICS : *« Avantages économiques futurs découlant d'une entreprise, d'une participation dans une entreprise ou de l'utilisation d'un groupe d'actifs non séparables. »*⁴ & *« l'enseigne et le nom commercial, le droit au bail, la clientèle et l'achalandage, le mobilier commercial, le matériel ou l'outillage servant à l'exploitation du fonds, les brevets d'invention, les licences, les marques, les dessins et modèles industriels, et généralement les droits de propriété intellectuelle qui y sont attachés »*⁵.

A ce jour, il existe plusieurs définitions du fonds de commerce, tout comme il existe de nombreuses méthodes d'évaluation qui peuvent être, dans certains cas contradictoires ou éloignées de la réalité économique. Les méthodes mises à notre disposition sont nombreuses, souvent théoriques et dont l'adaptation à un cas réel est souvent complexe. Le choix est souvent laissé à la libre appréciation de l'expert et nécessite d'avoir une bonne connaissance de l'entreprise étudiée, du domaine d'activité, de la localisation du bien ainsi que de la

² 3^e Civ – 19 mars 2008, BICC n°685 du 1^{er} juillet 2008.

³ <http://archives-bofip.impots.gouv.fr>

⁴ Définition de la RICS

⁵ Article L.142 – 2 du code de commerce

conjoncture économique. Le choix d'une méthode plutôt qu'une autre, d'un barème plutôt qu'un autre aura indéniablement un impact plus ou moins significatif sur la valeur finale du fonds de commerce. Ce choix doit être fait en connaissance de cause afin d'en déterminer la valeur la plus exacte et la plus conforme à la réalité.

A travers ce mémoire, nous répondrons à la question suivante :

**Dans quelle mesure les méthodes d'évaluation des fonds de commerce
peuvent-elles être discutables?**

Notre étude portera uniquement sur les modalités des méthodes d'évaluation de la profession étudiée et concernera exclusivement les commerces dits « ordinaires ». Ne seront donc pas pris en considération les cas particuliers tels que les fonds de gros ou industriels nécessitant une approche complémentaire.

Nous développerons dans une première partie, les éléments qui composent un fonds de commerce ainsi que les diverses méthodes et barèmes proposés pour son évaluation. Puis, nous soulignerons dans une seconde partie, les écarts souvent importants en matière d'évaluation et nous proposerons des axes d'amélioration. Enfin, nous illustrerons nos propos à travers deux cas pratiques dans une dernière partie.

Partie n°1 : La valorisation des fonds de commerce par le biais de différentes méthodes d'évaluation.

Comme nous venons de l'évoquer, il existe de nombreuses méthodes qui permettent de valoriser un fonds de commerce. Certaines méthodes préconisent par exemple d'utiliser des barèmes, de prendre en considération la rentabilité de l'affaire ou même de comparer des fonds de commerces entre eux. Le choix de l'une ou l'autre des méthodes, d'un coefficient plutôt qu'un autre représente un véritable enjeu dans la définition et la valorisation d'un fonds de commerce dont la valeur finale peut différer de façon très importante.

Nous développerons, dans un premier temps, les différents éléments qui composent un fonds de commerce, puis nous évoquerons les différentes méthodes utilisées par les experts en nous focalisant essentiellement sur les usages de la profession.

I. Les éléments qui composent un fonds de commerce

La majorité des courants s'accorde sur le fait que la notion de fonds de commerce fait référence à un ensemble d'éléments corporels et incorporels⁶. A noter que sont exclus les créances, le numéraire en caisse ainsi que le portefeuille de valeurs mobilières ou de droits sociaux.

Il convient de comprendre comment sont articulés les différents éléments composant le fonds de commerce à savoir : les éléments corporels et les éléments incorporels. Nous nous en tiendrons à une description sommaire dans la mesure où la composition dudit fonds varie en fonction de la nature de l'activité exercée, de la taille de l'entreprise ou même de la forme juridique. La liste des éléments le composant est donc exhaustive et est adaptée à chaque cas.

A. Les éléments corporels du fonds de commerce

Les éléments corporels sont, comme leur nom l'indique, des éléments tangibles qui sont nécessaires à l'exploitation du fonds. Ils correspondent, entre autres, aux aménagements,

⁶ Loi du 17 mars 1909 art 1^{er}, alinéa 3.

agencements et équipements spécifiques essentiels à l'exploitation du fonds de commerce. Les aménagements et agencements peuvent être par exemple des installations spécifiques légères (ex : les placards scellés) ou lourdes (ex : les installations d'aération, les escaliers roulants etc..), ou même encore des revêtements de murs ou de sols.

Le matériel et les équipements spécifiques peuvent se définir par le mobilier des locaux, l'outillage (ex : caisses, machines, appareils de chauffage etc..) ou le matériel de transport. Enfin, en règle générale, les marchandises ne font pas partie du fonds de commerce⁷, excepté dans certains cas où elles devront faire l'objet d'une évaluation distincte afin de ne pas fausser la valeur du fonds.

B. Les éléments incorporels du fonds de commerce

Le droit au bail fait partie intégrante de la valeur du fonds de commerce et en est l'un des éléments les plus représentatifs. Il est lié à l'environnement et aux conditions du bail et se transmet de locataire sortant à locataire entrant permettant ainsi de bénéficier d'une économie de loyer. Le droit au bail est majoritairement présent au sein des grandes villes et quartiers attractifs.

La clientèle est un autre élément incorporel du fonds de commerce et est qualifiée de « valeur patrimoniale » selon la Cour de cassation. Bien qu'il soit difficile de la quantifier de façon précise, la jurisprudence la considère comme étant un élément essentiel au fonctionnement du fonds de commerce. En effet, la Cour de cassation juge que parmi l'ensemble des éléments qui composent un fonds de commerce, « *la clientèle représente le plus essentiel, celui sans lequel un fonds de commerce ne saurait exister* ».⁸ Nous pouvons cependant nous interroger quant à la prise en compte ou non de la clientèle lorsque le fonds a cessé d'être exploité pendant une certaine durée.

Il convient de souligner que le nom commercial et l'enseigne sont aussi des éléments incorporels du fonds de commerce puisqu'ils permettent d'identifier de façon précise le présent fonds. Les licences et agréments sont aussi nécessaires pour certaines activités et font partie intégrante du fonds de commerce. Pour finir, les droits de propriété industrielle,

⁷ Article L.141-5, alinéa 3 du Code commerce

⁸ Cass. Req., 15 févr. 1937 : DP 1938, 1, 13, obs. Cordonnier. – Cass.com., 29 mai 1953 : JCP 1954, II, 7220, note A. Cohen

littéraire et artistique sont les derniers éléments le composant. Cette catégorie comprend les brevets d'invention qui permettent à son inventeur d'avoir des droits pendant une certaine période.

C. La valeur du fonds de commerce corrélée à différents aspects

Comme nous venons de l'évoquer, le fonds de commerce est composé de divers éléments corporels et incorporels.

Les éléments composant le fonds de commerce sont essentiels à sa définition mais d'autres facteurs non négligeables, comme par exemple sa situation, peuvent impacter de façon considérable sa valeur. Pour une même activité située dans une même ville, un même quartier ou une même rue, le chiffre d'affaires d'un commerce peut être significativement différent au vu de la qualité de son emplacement. De ce fait, un fonds de commerce bénéficiant d'un excellent emplacement sera mieux valorisé qu'un fonds situé dans un environnement beaucoup moins attractif et favorable.

Enfin, les résultats dudit fonds sont également des facteurs inhérents à l'activité économique et auront un impact sur la valeur finale du fonds de commerce. L'évaluation du fonds de commerce nécessite par conséquent une collecte et une analyse approfondie des différents documents financiers de la société. De manière générale, il est nécessaire d'obtenir les trois derniers bilans et comptes de résultats ainsi que l'ensemble des documents relatifs au bail commercial (bail, avenants, annexes).

Afin de déterminer la valeur d'un fonds de commerce, plusieurs méthodes sont mises à la disposition des experts. La véritable difficulté résulte, comme nous l'avons dit précédemment, dans leur choix. Si nous prenons pour exemple le calcul d'une indemnité d'éviction, nous constatons que : « *l'indemnité principale, déterminée selon la valeur marchande du fonds, peut être appréciée selon plusieurs méthodes susceptibles d'être appliquées isolément ou conjointement : le texte légal n'impose aucun mode d'évaluation particulier* »⁹. L'article L-145-14 dispose notamment que la valeur marchande du fonds de commerce est déterminée suivant les « *usages de la profession* ». Nous allons donc nous interroger quant aux différentes méthodes utilisées en expertise immobilière.

⁹ <http://www.baux-commerciaux.com/pages/doctrine-jurisprudence.cfm>

II. Les méthodes d'évaluation des fonds de commerce utilisées en expertise immobilière

L'évolution conjointe du monde de l'expertise et de la jurisprudence a mis en avant deux modes d'évaluation qui se sont distingués de toutes les autres méthodes, à savoir la méthode dite « *des barèmes* » fondée sur le chiffre d'affaires de la société et la méthode dite « *de la rentabilité* » qui nécessite de prendre en considération l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) retraité de la société.

Le choix de l'une ou l'autre, des deux conjointement, de l'application d'une pondération plutôt qu'une autre est laissé à la libre appréciation de l'expert. Certains affirment que la meilleure façon de déterminer la valeur du fonds de commerce passe par le cumul des deux méthodes et d'en obtenir la moyenne¹⁰. Pour d'autres, l'indemnité d'éviction, nécessitant la valorisation du fonds de commerce, ne peut être le résultat de la moyenne des deux méthodes dans la mesure où celle de la rentabilité ne doit être utilisée qu'en qualité de méthode de « recoupement ».¹¹

Il a également été retenu qu'en cas d'écart jugé trop important entre les deux méthodes, seule la méthode des barèmes est à retenir.¹²

A. L'évaluation par le chiffre d'affaires : « Méthode des barèmes professionnels »

1. La notion de chiffre d'affaires : volatilité et dépendance

Il faut avant tout rappeler qu'un chiffre d'affaires peut fluctuer au fil du temps. Ces fluctuations peuvent être dues à différentes stratégies propres à l'entreprise telles :

- Qu'une augmentation des volumes ventes,
- Que la création d'un nouveau produit,
- Qu'une augmentation du prix de vente.

Lorsque l'on étudie un chiffre d'affaires, il est nécessaire de comprendre d'où proviennent les fluctuations observées.

¹⁰ C. Aix-en-Provence 17 juin 2010 Administrer novembre 2010 p46. C. Paris Pôle 5

¹¹ Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 24 Février 2016 – n° 13/24523

¹² C. Versailles 12^{ème} Ch. 9 mars 2013 Jurisdata n° 006526

Par ailleurs, deux autres facteurs peuvent également avoir un impact sur le chiffre d'affaires : la volatilité de la demande et la dépendance du chiffre d'affaires.

Certains facteurs tels que la conjoncture économique, le caractère cyclique de la demande, les aléas climatiques et saisonniers, la dépendance à l'égard d'un secteur, d'un composant ou même d'une matière première peuvent considérablement impacter la volatilité de la demande.

De plus, du fait de leurs stratégies et de leurs choix commerciaux, les entreprises, dans certaines situations peuvent être dépendantes d'un client unique, d'un produit, ou même d'un contexte réglementaire. Cette dépendance est importante à prendre en considération car elle peut impacter le chiffre d'affaires.

Ainsi, il est indispensable d'avoir une bonne compréhension de la stratégie de l'entreprise lors de l'analyse et de l'utilisation de son chiffre d'affaires par le biais des barèmes professionnels. En effet, une baisse d'un chiffre d'affaires peut, dans certain cas, résulter d'une stratégie à court terme de l'entreprise dans l'optique d'une forte augmentation du chiffre d'affaires sur le long terme.

2. Le choix des barèmes

La méthode des barèmes professionnels repose sur l'utilisation d'un barème propre à chaque activité qu'il convient ensuite d'appliquer au chiffre d'affaires moyen du commerce étudié. L'administration fiscale a semble t-il proposé un barème de référence afin de déterminer la valeur des fonds de commerces dont l'existence est aujourd'hui remise en cause.

De 1953 à 1958, l'utilisation des barèmes a été soutenue par le législateur. L'objectif était de déterminer la valeur des éléments incorporels par le biais d'un coefficient appliqué au chiffre d'affaires pour chaque profession. Cependant, les barèmes se sont avérés difficiles à mettre en place. L'administration fiscale a en effet exprimé son incapacité à élaborer des barèmes fiables et rigoureux utilisables sur un plan national. De ce fait l'article 26 de la loi du 7 février 1953 a été abrogé par l'art 58 de l'ordonnance N° 58-1374 du 30 décembre 1958. Depuis cette année, aucun barème n'a eu de force légale.¹³

Bien qu'il n'existe aucun barème officiel à ce jour, la Cour de cassation, 3^e civ, 27 avril 2017, n°16-11.307, conseille de se reporter aux usages qui sont « précisés » dans différents

¹³ *Les Annales des Loyers et de la Propriété commerciale, rurale et immobilière – Sept 1973- Chapitre III L'évaluation Fiscale.*

ouvrages de référence. Ils présentent en général une fourchette dont l'écart est plus ou moins important. Nous en mentionnerons deux :

- « *La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières* », des Editions CALLON, propose un barème d'évaluation en distinguant les grandes, moyennes et petites villes. L'ouvrage conseille également d'affiner les données en fonction de l'état et de la situation du bien et en intégrant différents paramètres locaux. Les sources proviennent de panels de professionnels, d'organismes, de statistiques nationales, d'enquêtes locales, de prévisions d'experts.
- « *Evaluation* », des Editions Francis LEFEBVRE conseille un barème d'évaluation en fonction des domaines d'activité. A noter, qu'aucune distinction n'est ici faite au regard de la taille des villes. L'ouvrage propose des barèmes établis lors de mutations intervenues entre les particuliers, essentiellement en région parisienne. Les experts peuvent établir leurs propres barèmes en fonction de leurs secteurs d'intervention.

Une fois la fourchette proposée par les barèmes, le choix du pourcentage à appliquer est ensuite laissé à la libre appréciation de l'expert. En règle générale, il est d'usage de retenir un barème bas pour des fonds dont la situation est mauvaise telle qu'une rue avec très peu de passage ou lorsque les locaux sont en très mauvais état.

D'autres ouvrages donnent également quelques préconisations avec différents facteurs à prendre en considération dans le choix du barème à appliquer. Notre intérêt se porte essentiellement sur les deux ouvrages de référence cités précédemment et utilisés majoritairement par la profession. Cependant, il semble intéressant de les rapprocher de deux autres ouvrages recommandant d'autres ajustements. (*Cf. Annexe n°1 : Tableau de comparaison des ouvrages : les facteurs d'ajustement*).

Nous constatons que les facteurs à prendre en compte diffèrent d'un ouvrage à l'autre. Cependant, ce tableau met en avant deux facteurs communs à savoir :

- **L'emplacement du fonds,**
- **La conjoncture économique et le marché local.**

Les éditions CALLON et Francis LEFEBVRE sont également en accord quant à l'importance du chiffre d'affaires et de la population locale.

Les éditions Francis LEFEBVRE considèrent qu'il est plus aisé d'effectuer une correction sur la valeur globale du montant du fonds de commerce obtenue que sur le coefficient choisi. De plus, dans la mesure où la valeur du fonds de commerce est déterminée en valeur vénale, l'ouvrage nous informe qu'il peut être, dans certains cas, impossible d'utiliser cette méthode compte tenu de « *la distorsion qui existerait pour le fonds, entre la valeur vénale dégagée du marché par comparaison et la valeur dégagée des résultats comptables par la méthode des barèmes* ».

Certains ouvrages soulignent cependant les limites quant à l'utilisation de ces barèmes en indiquant que « *l'approche de la valeur d'un fonds de commerce, à partir des barèmes professionnels existants, est souvent difficile en raison, notamment, des amplitudes importantes des ratios et du caractère national de ces études* »¹⁴. Nous aborderons cet aspect dans notre seconde partie.

En parallèle de ces ouvrages, références de la profession, certaines décisions de justice préconisent quant à elles de prendre en compte l'état de l'établissement, la qualité de son emplacement ainsi que sa capacité à dégager du bénéfice^{15 et 16}. Ainsi, différents critères d'ajustement admis par la jurisprudence peuvent être soulevés (*Cf. Annexes n°2 et 3 : Tableaux des choix des barèmes professionnels*). A travers 21 arrêts étudiés nous avons constaté que dans 24% des cas l'emplacement du fonds de commerce est un des critères à prendre en considération dans l'ajustement. Sont ensuite pris en compte les caractéristiques des locaux pour 16%, la commercialité et la concurrence du secteur pour 15%, le bénéfice du commerce pour 11% et sa notoriété pour 9%.

Bien que peu évoqué dans le choix des critères (7%), le chiffre d'affaires est tout de même pris en considération dans l'ensemble des jugements puisqu'il est nécessaire de prendre sa moyenne sur les trois derniers exercices.

3. *Le choix d'un chiffre d'affaires HT ou TTC*

Afin de mettre en œuvre la méthode par les barèmes, il est indispensable d'obtenir de la part de la société concernée ses trois dernières liasses fiscales faisant apparaître les bilans et les

¹⁴ AJDI 2013 p196 : « *Barèmes judiciairement retenus en matière de valorisation de fonds de commerce* ». Hugues Sainsard, Expert en estimations immobilières près de la cour d'appel de Paris.

¹⁵ Le Lamy droit commercial – Partie 1 Fonds de commerce – Section 4 Evaluation du fonds de commerce.

¹⁶ TGI Paris 1^{er} décembre 2011 Juridata n° 2011-034078, C.Paris Pôle 5 cha.3 24 février 2010 Juridata n°2010-003279.

comptes de résultats. Selon les usages¹⁷, c'est le chiffre d'affaires moyen TTC qui est le plus largement¹⁸ retenu comme base pour l'application de ces barèmes. Certains ouvrages préconisent de valoriser à partir du chiffre d'affaires HT les fonds de capitaux (ventes de marchandises) et à partir du chiffre d'affaires TTC les fonds de services¹⁹. Dans les années 90 et selon la Cour de cassation²⁰, il était nécessaire de prendre, ou de ne pas prendre, en considération l'imposition en fonction de ce que proposaient les tableaux de référence de la profession.

Aujourd'hui, la Cour de cassation²¹ a admis que c'est à la Cour d'appel qu'appartient la mission de déterminer si l'usage de la profession est d'inclure ou non la TVA. Or, le chiffre d'affaires TTC semble d'usage dans certaines branches d'activité telles que la restauration ou l'hôtellerie.

Dans notre développement nous nous reporterons aux barèmes, usages de la profession, qui proposent en grande majorité de prendre en compte la TVA.

Comme nous venons de la constater, la méthode des barèmes est ainsi présentée comme étant une base plus ou moins fiable et dont l'utilisation nécessite un grand nombre d'ajustements en fonction de la situation rencontrée. L'origine et le bien fondé de ces barèmes restent incertains et leur utilisation complexe. Ainsi, bien que majoritairement utilisée, la méthode par le chiffre d'affaires semble difficilement, à elle seule, pouvoir déterminer de façon exacte la valeur du fonds de commerce. De plus, il a été observé que la moitié des fonds de commerce se vendaient à des valeurs différentes que celles préconisées par les barèmes²². Cela illustre une fois de plus la difficulté pour l'expert de déterminer la valeur d'un fonds, de la manière la plus juste possible.

Une autre méthode, également largement utilisée par la profession, propose de prendre en considération la rentabilité de l'affaire. Dans le souci d'une évaluation la plus précise et représentative possible de la valeur du fonds de commerce, il apparaît nécessaire de prendre également en considération la méthode de l'Excédent Brut d'Exploitation.

¹⁷ Barèmes des Editions CALLON et Francis LEFEBVRE

¹⁸ Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 18 Octobre 2016 – n° 15/03662, mais certaines décisions isolées ont jugé en sens contraire tel que la CIV. 3^e, 17 déc.2003, n° 02)12.236, D. 2004.213, obs. Y. Rouquet.

¹⁹ & ²³ Dalloz : Action Droit et pratique des baux commerciaux – Chapitre 552 – Différentes formes de l'indemnité d'éviction. Patrick Colomer- Chartered Surveyor – MRICS, Expert près de la cour d'appel de Paris.

²⁰ Cas. 3^{ème} civ. 15 juin 1994 Administrer novembre 1994 p.30 note J.D.Barbier Loyers et copr. 1995 comm.165 note Ph.Brault)

²¹ 3^e civ, 27 avril 2017, n° 16-11.307

B. L'évaluation par l'EBE, méthode dite de la rentabilité

Selon l'INSEE nous pouvons retenir la définition suivante : « *L'excédent brut d'exploitation est le solde du compte d'exploitation, pour les sociétés. Il est égal à la valeur ajoutée, diminuée de la rémunération des salariés, des autres impôts sur la production (voir impôts sur la production et les importations) et augmentée des subventions d'exploitation.* »

L'EBE fait partie des Soldes Intermédiaires de Gestion (SIG) dont le calcul est le suivant :

Excédent brut d'exploitation (EBE)

= Chiffre d'affaires – Achats consommés – Consommation en provenance de tiers +
Subventions d'exploitation – Charges de personnel – Impôts et taxes

Les *Soldes Intermédiaires de Gestion* sont des outils qui permettent de décomposer facilement le résultat de l'entreprise. Grâce à divers indicateurs, il est possible de comprendre les causes d'un bénéfice ou d'un déficit.

La méthode de l'EBE part du principe que la valeur d'un fonds dépend de la rentabilité dégagée par l'entreprise grâce à sa production. Ici, les produits et charges exceptionnels, les amortissements ainsi que le type de financement de l'entreprise ne sont pas pris en considération dans le calcul. L'EBE prend cependant en compte la marge pratiquée, les charges de la société, les frais du personnel... De ce fait, il permet de mettre en avant la richesse dégagée par l'entreprise ainsi que sa véritable performance économique. Un EBE négatif peut ainsi alerter quant à la mauvaise santé financière d'une entreprise.

A noter que, dans le cadre de cette méthode, plusieurs courants soulignent la nécessité de ne pas prendre en considération la rémunération du dirigeant qui est un élément non conservé lors de la vente d'un fonds de commerce. Cette rémunération est en effet liée à la stratégie *financière personnelle* et peut impacter de façon positive ou négative la réalité économique de l'exploitation. Une bonne connaissance financière des différents éléments comptables de l'entreprise est indispensable à son évaluation.

Cette méthode peut s'opérer de deux façons différentes. Pour certains, il est nécessaire de partir du principe que la rentabilité de l'entreprise provient de l'activité et de l'éventuelle économie de loyer. En effet, la valorisation des fonds de commerce doit être pour certains auteurs réalisée en prenant en compte le droit au bail si celui-ci existe. Il faut prendre compte

la rentabilité générée par le bail ainsi que celle générée par l'exploitation en elle-même²³. Pour se faire, ils conseillent de déterminer si la rentabilité de l'exploitation avec le loyer actuellement payé serait identique en prenant en considération la valeur locative de marché. Pour d'autres, seul un coefficient est nécessaire à appliquer à l'EBE retraité. En effet, selon certains experts, la réintégration d'une valeur locative de marché n'est pas nécessaire dans la mesure où, en cas de renouvellement, l'éventuel loyer déplafonné ne serait pas fixé à la seule valeur locative de marché mais prendrait en considération les valeurs locatives judiciaires. De plus, cette application ne prend pas en considération les éléments de l'article L.145-33 du Code de commerce qui nécessite une modification des éléments 1 à 4 pour conduire à un déplafonnement de loyer²⁴. Ainsi, nous écarterons dans notre étude la prise en compte de la valeur locative de marché dans la méthode de la rentabilité.

Il est ensuite préconisé d'utiliser un coefficient suivant la qualité de l'exploitation (en fonction du taux de marge et du volume du chiffre d'affaires). Les usages préconisent de comparer le niveau d'EBE de la société par rapport au chiffre d'affaires afin d'avoir une quote-part de la véritable rentabilité du fonds de commerce. Une fois de plus, les ouvrages proposent des coefficients différents avec pour certains un coefficient compris entre 3 et 4 (jusqu'à 5 pour les enseignes)²⁵ et pour d'autres un coefficient compris entre 3 et 8²⁶ (voir 10²⁷). Généralement, le coefficient est plus faible pour les « *fonds de travail* » car la valeur est normalement liée à la personne de l'exploitant et plus élevé dans le cadre de « *fonds de capitaux* ». Enfin, les coefficients les plus élevés sont réservés aux marques et enseignes nationales dans des secteurs captifs, des adresses recherchées...

Le coefficient peut être déterminé en calculant le ratio entre la rentabilité de la société et le risque. Pour cela, il est nécessaire d'analyser l'activité de l'entreprise au cours des dernières années afin de déterminer si la société est en pleine croissance ou à l'inverse en déclin et d'estimer si elle a des perspectives de développement.

Certains estiment que plus la part d'EBE par rapport au chiffre d'affaires est importante et plus le coefficient sera faible. Aucun barème officiel n'est cependant proposé à l'image de

²⁴ *Loyers et Copropriété* n° 9, Septembre 2012, comm. 237 : Sur le calcul de l'indemnité d'éviction selon la méthode de la rentabilité et le retraitement de l'excédent brut d'exploitation. Commentaire par Emmanuelle CHAVANCE. REFUS DE RENOUVELLEMENT. CA Paris, pôle 5, 3e ch., 21 mars 2012, Sté Belle Gabrielle c/ Blanchard (appel c/ TGI Paris, 7 janv. 2010)

²⁵ & ²³ DALLOZ – Action droit et pratique des baux commerciaux. Paragraphe 1 : Indemnité principale – Valeur du fonds de commerce.

²⁶ Edition Francis LEFEBVRE

²⁷ CA Paris, 16ème chambre A, 7 février 1995, CA Aix en Provence, 4ème ch. Civ., 5 novembre 2009, TGI Paris, 18ème ch. 2ème section, 23 septembre 2010.

celui de la méthode précédente. Nous pouvons cependant citer les coefficients retenus par un ouvrage²⁸ concernant l'activité d'une enseigne nationale en restauration :

- Un coefficient de 3 si le rapport EBE/CA est égal 28%,
- Un coefficient de 3,5 si le rapport EBE/CA est compris entre 25 et 28%,
- Un coefficient de 4 si le rapport EBE/CA est compris entre 20 et 25%,
- Un coefficient de 4,5 si le rapport EBE/CA est compris entre 15 et 20%,
- (...)
- Un coefficient de 6 si le rapport EBE/CA est inférieur à 5%.

Ce coefficient concerne uniquement une activité spécifique et plus précisément une enseigne nationale et ne donne pas d'informations concernant l'ensemble des domaines d'activités. A noter qu'il est également possible de trouver sur internet²⁹ des ébauches de barèmes sans pour autant que les sources ne soient identifiées. On peut par exemple observer un coefficient de 1,5 pour l'activité d'antiquaire, 2 pour une bijouterie, 3 pour un fast-food ou 5,5 pour une pharmacie. Ces coefficients ne prennent cependant pas en compte la part de l'EBE par rapport au chiffre d'affaires et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Il est donc impossible de les retenir comme référence dans les calculs.

La direction générale des finances publiques propose³⁰ quant à elle de prendre en compte la méthode de l'EBE pour les entreprises commerciales. Elle préconise d'appliquer un coefficient à l'EBE de l'entreprise et d'en déduire l'endettement financier net de l'entreprise. Le calcul suivant permet de déterminer le coefficient :

$$\frac{\text{Capitalisation boursière majorée de l'endettement financier net}}{E.B.E}$$

Avec capitalisation boursière = Prix de l'action x nombre de titres

Avec endettement financier net

$$\begin{aligned} &= \text{Dette bancaire} + \text{comptes courants d'associés} - \text{disponibilités} \\ &\quad - \text{valeurs mobilières de placement} \end{aligned}$$

Bien qu'intéressant, ce calcul ne peut cependant pas être appliqué aux locaux commerciaux dont la société n'est pas cotée en bourse. Dans notre situation, la direction générale des finances publiques conseille de se rapprocher d'auteurs, tel que Pierre VERNIMMEN qui

²⁹ <https://www.entreprise-individuelle.net/Evaluation-sur-EBE>

³⁰ Direction générale des finances publiques – L'évaluation des entreprises et des titres de sociétés.

propose de remplacer la capitalisation boursière par les « Fonds Propres » de la société.

De plus, il est intéressant de s'intéresser aux différents critères identifiés dans divers arrêts de la Cour d'appel (*Cf. Annexe n°4 : Tableau du choix du coefficient de la méthode par la rentabilité : les facteurs d'ajustement*). A travers les 10 arrêts étudiés il en ressort des coefficients compris entre 4 et 10. De plus, nous avons pu mettre en avant que dans 20% des cas l'emplacement du fonds et les caractéristiques de l'exploitation étaient des critères à prendre en considération. Viennent ensuite la qualité du commerce (notoriété, renommée..) pour 16%, la rentabilité de l'activité pour 12% et enfin le chiffre d'affaires, les perspectives de développement, l'agencement et les conditions du bail pour 8% chacun.

La méthode par l'EBE permet de prendre en compte l'activité et la rentabilité réelle de l'entreprise. Cependant, le choix des coefficients à appliquer est une nouvelle fois laissé à la libre appréciation des experts sans pour autant prendre en considération le type d'activité.

C. D'autres méthodes d'évaluation

D'autres méthodes également proposées restent cependant beaucoup moins utilisées mais méritent d'être évoquées.

La méthode par comparaison consiste à rapprocher des fonds de commerces comparables en terme de nature, d'état, de situation... Cette méthode est difficile à mettre en place dans la mesure où les fonds de commerce de même nature ont rarement l'ensemble de leurs caractéristiques identiques. Afin que cette méthode puisse être réalisée, il est nécessaire d'avoir un nombre de comparaisons suffisamment important pour déterminer le prix de marché. L'utilisation de cette méthode est donc très difficile à mettre en œuvre.

L'estimation du fonds de commerce par la marge brute est une autre méthode utilisée par la profession. Elle consiste à appliquer un coefficient à la marge brute de la société. Dans la même lignée, il existe également l'évaluation par les bénéfices qui propose d'appliquer un coefficient multiplicateur en fonction de l'évolution du marché compris entre 1 et 10. Cette méthode est remise en cause car un bénéfice important ne reflète pas forcément la bonne santé financière de la société. Il peut en effet être biaisé par des produits ou charges exceptionnels par exemple.

Nous pouvons également citer l'estimation d'après la seule valeur du bail qui consiste à prendre en considération le prix payé pour l'utilisation des locaux. L'objectif étant d'ici d'appliquer, une fois de plus, un coefficient souvent compris entre 10 et 20, au montant du loyer. Cette méthode est cependant très rarement utilisée³¹.

Il existe aussi la méthode dite des « *praticiens* » qui propose de prendre en considération la valeur du goodwill. Cette technique consiste à effectuer le calcul suivant :

$$\textit{Goodwill} = \textit{Valeur de l'entreprise} - \textit{Actif net réel}$$

La mise en place de cette méthode implique de choisir un taux de capitalisation. Elle est remise en cause par la profession quant à son calcul car le choix du taux est difficile à déterminer.

D'autres méthodes sont également connues telles que la méthode « *Ferbos* » qui consiste à appliquer la formule suivante :

$$\textit{Fonds de commerce} = (\textit{revenu net} \times n) - (\textit{frais d'achat} + \textit{fonds de roulement})$$

Où *n* est un coefficient qui varie en fonction du revenu net.

Nous avons aussi la méthode dite de « *Pinoteau* » qui a pour objectif de déterminer le montant de l'actif net de l'entreprise étudiée ou même la méthode dite anglo-saxonne qui propose de déterminer la valeur du fonds de commerce à partir de la rente du goodwill.

Face à la pluralité des méthodes évoquées nous comprenons que le calcul de la valeur d'un fonds de commerce a toujours été un sujet complexe laissé à la libre appréciation de chacun. Cependant, nous retiendrons uniquement les deux premières méthodes citées car elles font partie des usages de la profession et ont été largement reconnues par la jurisprudence.

Bien que nécessaires à l'évaluation des fonds de commerces, ces méthodes n'en restent pas pour le moins discutables. Nous nous interrogerons dans la deuxième partie de ce mémoire quant à leur utilisation à travers une approche critique.

³¹ Cass.com., 9 oct. 1990, n° 89-13.438

Partie n°2 : Des méthodes très largement utilisées mais néanmoins discutables

Comme nous venons de le voir ci-dessus, il existe de nombreuses méthodes d'évaluation des fonds de commerces dont les plus utilisées par la profession et la jurisprudence sont la méthode des barèmes professionnels et celle de la rentabilité par l'EBE.

Cette pluralité de méthodes nous amène à nous interroger quant à leur exactitude et leur utilisation. L'objectif étant d'obtenir un résultat le plus exact possible. Nous développerons dans un premier temps différents constats existants puis, dans un second temps, nous effectuerons nos propres constats, notamment à travers la méthode par les barèmes professionnels.

I. Constats quant aux méthodes d'évaluation des fonds de commerce

A. L'utilisation des méthodes : une remise en question au fil du temps

Le calcul et le choix des méthodes, ont été depuis très longtemps au centre de nombreuses controverses. Un des précurseurs en terme de proposition de méthodes expertales dans le calcul du fonds de commerce reste Léon RETAIL.

Nous nous référons à son ouvrage « *Expertise Judiciaire en matière d'évaluation de fonds de commerces* » publié en 1926. Selon lui, deux éléments peuvent servir de base à l'évaluation d'un fonds de commerce à savoir le « bénéfice moyen et la durée du bail ».

A travers diverses formules mathématiques, l'auteur propose par exemple pour un bail d'une durée d'un an, un coefficient de 0,94 contre un coefficient de 13,76 pour un bail d'une durée de 30 ans. L'objectif étant ensuite de multiplier le bénéfice annuel et le coefficient correspondant, à la durée du bail à courir. Aujourd'hui, il semble difficile de pouvoir appliquer cette méthode en l'état car les baux sont conclus pour des durées de 3/6/9 ans.

Dans les années 50, suite à diverses enquêtes, une ébauche d'un tableau de pondération a pu être réalisée. A noter que dès cette période, les données sont proposées à titre « approximatif » et résultent de renseignements caractérisés comme étant « plus ou moins sincères ».

Activités	Barèmes
Bazars, drogueries	0,8 à 1 fois le Chiffre d’Affaires
Bonneteries, merceries	0,5 fois le Chiffre d’Affaires
Boucheries, charcuteries	0,5 à 1 fois le Chiffre d’Affaires
Boulangeries	1 fois le Chiffre d’Affaires
Cinémas	2 fois le Chiffre d’Affaires
Cafés-bars à débit important	2 à 5 fois le Chiffre d’Affaires
Restaurants	1 fois le Chiffre d’Affaires
Hôtels-bureaux	3 à 5 fois le Chiffre d’Affaires
Epicerie	0,5 à 2 fois le Chiffre d’Affaires
Librairies	0,8 à 1 fois le Chiffre d’Affaires

Source : Expertise Immobilière – EYROLLES- F.PAULHAC 1961

En 1961, la méthode de Léon RETAIL a été remise en question comme le démontre l’ouvrage d’expertise immobilière des éditions EYROLLES de F. APULHAC. Quand cet ouvrage est paru, deux méthodes étaient plébiscitées à savoir la méthode dite empirique, établie grâce à la comparaison des fonds de commerces dans le secteur, et une méthode dite mathématique voir déductive. Selon cet ouvrage, la valeur du fonds de commerce résultait de « la valeur actuelle des bénéfices nets escomptés de l’activité commerciale »³². Il existait également des méthodes relatives aux loyers pratiqués avec une valeur du fonds de commerce correspondant à un coefficient de loyer.

Plus récemment, divers articles ont mis en évidence une fois de plus les discordances des méthodes d’évaluation des fonds de commerce. Pour certains, la méthode par le chiffre d’affaires présente des limites car elle est uniquement applicable aux commerces de détail.³³ La question se pose également quant aux nouvelles technologies (ex : valorisation par abonné dans le domaine du haut débit, valorisation par le trafic avec le nombre de visites de sites internet...)

³² L’expertise immobilière des Editions EYROLLES - Fonds de commerce et Indemnité d’éviction p 113 – 1961.

³³ La Gazette du Palais – Dimanche 31 mai au jeudi 4 juin 2009 – « Les ambiguïtés actuelles de l’évaluation du fonds de commerce » - Maurice NUSSENBAUM.

B. Analyse de la méthode des barèmes professionnels

Comme nous allons le voir, les barèmes sont proposés dans divers ouvrages et présentent des divergences en fonction de l'année de parution ou de l'éditeur. On s'aperçoit que pour la même activité il y a des différences plus ou moins importantes en terme de barèmes. Par conséquent, la valeur finale d'un fonds de commerce peut être réellement impactée par le choix de l'expert. Afin d'illustrer ces propos, nous prendrons comme exemples l'activité de garage automobile (entretien et réparation) ainsi que celle de la restauration traditionnelle. Nous comparerons les deux ouvrages les plus couramment utilisés, à savoir « *Evaluation* » de Francis LEFEBVRE et « *la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières* » des éditions CALLON.

1. *Premier constat : Divergences d'un ouvrage à l'autre*

Il existe des divergences plus ou moins importantes d'un ouvrage à l'autre pour des publications effectuées la même année. On s'aperçoit notamment que la fourchette de l'activité « *épicerie fine* » proposée par les éditions CALLON en 2015 est comprise entre 35 à 80% du CA TTC contre 40 à 150% du CA TTC pour l'édition Francis LEFEBVRE. Ces écarts concernent également d'autres secteurs d'activités tels que « *le prêt à porter de vêtements* » et le « *prêt à porter de luxe* » qui ont respectivement des barèmes compris entre 35 et 70% puis 60 et 160% pour les éditions CALLON et entre 65 et 70% puis 60 et 90% pour les éditions Francis LEFEBVRE.

Certains ouvrages proposent une étude avec des sous-catégories. C'est le cas des éditions CALLON qui font une distinction entre les petites, moyennes et grandes villes, une distinction au sein même de l'activité (ex : l'activité d'agence de voyages qui comporte cinq sous catégories : le tourisme, le transport, les réservations, la location et les spectacles) ou même une distinction en fonction du montant du chiffre d'affaires... A contrario, des ouvrages tels que les Editions Francis LEFEBVRE proposent une approche plus large en évoquant les activités dans leur ensemble.

Nous illustrerons de façon détaillée nos propos par le biais de tableaux comparatifs. A noter que la dernière édition de l'ouvrage « *Evaluation* » de Francis LEFEBVRE date de 2015. Nous prendrons donc comme référence l'année 2015 comme étant la plus récente.

- L'activité de garage – atelier

Nom de l'ouvrage	Année	Barème min observé	Barème max observé	Moyenne	Différence
Francis LEFEBVRE : « Evaluation »	2015	30% du CA TTC/an	50% du CA TTC/an	40% du CA TTC/an	
Edition CALLON : « La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières »	2015	o Petites villes 35% du CA TTC/an o Villes moyennes 40% du CA TTC/an o Grandes villes 45% du CA TTC/an	o Petites villes 50% du CA TTC/an o Villes moyennes 55% du CA TTC/an o Grandes villes 60% du CA TT/an	42,5% du CA TTC/an 47,5% du CA TTC/an 52,5% du CA TTC/an	+2,5% à +12,5%

Nous pouvons constater que pour la même année, les barèmes sont en moyenne supérieurs de 10 % pour le seuil minimum et de 5% pour le seuil maximum dans les éditions CALLON par rapport à l'ouvrage de Francis LEFEBVRE. De plus, la moyenne identifiée, sans distinction de taille de ville, peut être supérieure de +2,5% à +12,5% d'un ouvrage à l'autre.

- L'activité de restauration

Nom de l'ouvrage	Année	Barème min	Barème max	Moyenne	Différence
Francis LEFEBVRE : « Evaluation »	2015	50% du CA TTC/an	105% du CA TTC/an	77,5% du CA TTC/an	
Edition CALLON : « La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières »	2015	o Petites villes 50% du CA TTC/an o Villes moyennes 60% du CA TTC/an o Grandes villes 50% du CA TTC/an	o Petites villes 75% du CA TTC/an o Villes moyennes 100% du CA TTC/an o Grandes villes 105% du CA TTC/an	62,5% du CA TTC/an 80 % du CA TTC/an 77,5% du CA TTC/an	+2,5% à +15%

Il faut souligner que pour cette activité l'édition CALLON fait la distinction entre les « *bonnes tables* » et les « *restaurants courants* ». Dans le cadre de notre analyse, nous nous en tiendrons uniquement aux « *restaurants courants* ». On constate qu'en 2015, les barèmes enregistrent une différence comprise en moyenne entre **+2,5% et +15%**.

Il est possible qu'au cours de la même année d'expertise, la valeur d'un fonds de commerce puisse largement être influencée par l'utilisation d'ouvrages différents. Nous pouvons en déduire que pour un même fonds il est possible d'être confronté à des valeurs éloignées compte tenu des différents barèmes utilisés.

2. Deuxième constat : Evolution d'une édition à l'autre chez un même éditeur

Il est également important de s'intéresser à l'évolution des barèmes relatifs à un même éditeur. Nous allons étudier l'évolution des barèmes concernant les trois dernières éditions publiées par les Editions Francis LEFEBVRE.

- L'activité de garage - atelier

Nom de l'ouvrage	Année	Barème min	Barème max	Moyenne	Evolution (6° - 8°)
Francis LEFEBVRE : « Evaluation » 6°	oct-06	15% du CA TTC /an	30% du CA TTC/an	22,50%	78%
Francis LEFEBVRE : « Evaluation » 7°	oct-12	15% du CA TTC /an	30% du CA TTC/an	22,50%	
Francis LEFEBVRE : « Evaluation » 8°	oct-15	30% du CA TTC/an	50% du CA TTC/an	40%	

- L'activité de restauration

Nom de l'ouvrage	Année de publication	Barème min	Barème max	Moyenne	Evolution (6° - 8°)
Francis LEFEBVRE : « Evaluation » 6°	oct-06	50% du CA TTC /an	120% du CA TTC/an	85%	-9%
Francis LEFEBVRE : « Evaluation » 7°	oct-12	50% du CA TTC /an	120% du CA TTC/an	85%	
Francis LEFEBVRE : « Evaluation » 8°	oct-15	50% du CA TTC/an	105% du CA TTC/an	77,50%	

Pour ces deux activités, nous pouvons constater une stabilité des barèmes entre la 6° version de 2006 et la 7° version de 2012. On notera cependant une variation entre la 7° version de 2012 et la 8° version de 2015, à savoir :

- Une augmentation de +15% du barème minimum et +20% du barème maximum pour l'activité de « *garage – atelier* » ainsi qu'une évolution importante de +78% de la moyenne des barèmes entre l'édition de 2006 et celle de 2015.
- Une stabilité du barème minimum et une diminution du barème maximum -15% pour l'activité de « *restauration* ». On observe une évolution de -9% des barèmes entre l'édition de 2006 et celle de 2015.

Il semble pertinent de s'interroger quant à ces évolutions. Pourquoi observons-nous une stagnation des barèmes entre la 6^{ème} édition de 2006 et la 7^{ème} édition 2012 alors que la 8^{ème} édition de 2015 laisse place à une importante évolution ? Afin de répondre à cette question, nous confronterons, ci après, les évolutions des barèmes à celle de l'activité économique sur cette même période.

Enfin, nous pouvons noter que certaines activités peuvent figurer dans un ouvrage mais être absentes dans d'autres. C'est le cas des activités de « *Médecins généralistes* » et de « *Médecins spécialistes* » qui figurent uniquement dans les Editions CALLON. Nous pouvons donc supposer que certaines activités ne sont répertoriées dans aucun ouvrage. Face à ce constat, la question se pose quant au choix d'un quelconque barème à appliquer. Est-il nécessaire de se rapprocher de l'activité la plus comparable figurant dans les tableaux ? Ou est-il possible de trouver des informations permettant de déterminer une certaine fourchette ?

Afin de répondre à ces questions, nous pouvons nous référer à un arrêt de la Cour d'appel ³⁴ dans le cadre du calcul de l'indemnité d'éviction d'une activité de « *miroiterie* ». Il a été précisé qu'en l'absence d'usage en matière d'évaluation d'un fonds de même activité, l'expert a procédé à une addition de la valeur du droit au bail à celle de la clientèle.

Ainsi, il semble nécessaire dans ce cas d'utiliser d'autres méthodes à défaut de références dans les barèmes professionnels.

La méthode des barèmes trouve également des limites en ce qui concerne la typologie d'entreprise. Nous pouvons évoquer les micro-entreprises³⁵ pour lesquelles la TVA n'est pas applicable jusqu'à un certain seuil de chiffre d'affaires. Dans un tel cas, bien que les

³⁴ Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 26 Septembre 2012 - n° 10/22636

³⁵ <http://www.myaef.fr/faq/cession-fonds-commerce-auto-entrepreneur.php>

usages d'une activité peuvent préconiser l'utilisation du barème TTC, son application en l'espèce ne serait pas possible. De plus, utiliser un barème préconisé pour du TTC sur un chiffre d'affaires HT n'aura pas le même impact que sur du TTC et pourrait conduire à sur ou sous-évaluer le fonds de commerce.

C. Mise en relation avec les données économiques

Suite à l'évolution des barèmes entre 2006 et 2015, nous allons étudier l'évolution de la conjoncture sur cette même période.

L'année 2006³⁶ enregistre en France une croissance économique globale modérée. Concernant l'activité de garage, il est à noter que l'activité d'entretien et réparation automobile a connu une stagnation du fait de la baisse des accidents enregistrés sur les routes. Le nombre d'entreprises reste cependant identique à l'année précédente avec un chiffre d'affaires de près 14,5 milliards d'euros.

L'activité de restauration³⁷ a quant à elle connu une augmentation du nombre d'établissements entre 2004 et 2006 de +2,8%. La restauration traditionnelle représentait en 2006, 55% des entreprises du secteur avec un chiffre d'affaires de 23.402 milliards d'euros selon l'INSEE.

En 2012³⁸, le commerce en France a connu un ralentissement de la demande des entreprises et des ménages. Concernant l'activité de garage, le secteur a enregistré depuis 2007 une baisse de -2,4%. Cette tendance à la baisse est une fois de plus due à la diminution du nombre d'accidents sur les routes. Le secteur enregistre 24 milliards d'euros de chiffre d'affaires contre 79 milliards d'euros pour la vente de véhicules automobiles.

Entre 2009 et 2012, le secteur de la restauration a progressé d'environ 3% grâce au développement de la restauration rapide. Quant à la restauration traditionnelle, elle a connu une augmentation de +2% sur cette même période avec un chiffre d'affaires de l'ordre de 30,3 milliards d'euros.

³⁶ INSEE PREMIERE n°1138 de juin 2017 : « Commerce en 2006 : Seul le commerce de détail maintient sa croissance » Jean-Yves Fournier, Christophe Michel, Vincent Vicair, division Commerce, Insee et FICHES THÉMATIQUES INSEE n°1374513 « Le commerce et la réparation automobiles ».

³⁷ Fiche thématiques des services aux particuliers – Edition 2008

³⁸ INSEE PREMIERE n°1457 de juillet 2013 : « Le commerce en 2012 : Le secteur n'échappe pas à la crise » Karine Diard, Laure Genebes, Stéphanie Lemerle, Christèle Rannou-Heim, Florent Royer, division Commerce, Insee

En 2015³⁹, l'activité commerciale a progressé en France grâce à la hausse du pouvoir d'achat des ménages. L'activité d'entretien-réparation a connu une importante baisse avec 21 milliards d'euros de ventes soit une diminution de 3 milliards d'euros par rapport à la dernière période de référence.

Concernant l'activité de la restauration, le chiffre d'affaires a diminué à cause de la conjoncture socio-politique défavorable (*Cf. les attentats*). L'activité du secteur est essentiellement « boostée » par la restauration rapide au détriment de la restauration traditionnelle. Cette dernière enregistre un chiffre d'affaires de l'ordre de 30,4 milliards d'euros.

Nous pouvons mettre en parallèle ces données économiques avec les barèmes proposés au cours de la même période (*Cf. Annexe n°5 : Evolution graphique entre 2006 et 2015*).

A travers cette analyse, il est à souligner une évolution des barèmes qui n'est pas en adéquation avec celle de la conjoncture économique. Ce constat peut nous amener à nous interroger quant à leur choix et leur application. Leur utilisation ne nécessiterait-elle pas d'être mise à jour de façon constante tout en prenant en considération le marché et l'activité ? Afin d'appliquer un coefficient plus pertinent, ne serait-il pas nécessaire de prendre en considération l'évolution de l'activité économique du secteur étudié ? Ne serait-il pas nécessaire de faciliter le choix de l'expert afin de placer le curseur de la façon la plus pertinente et réaliste possible ?

II. Vers certains axes d'amélioration

A. Discussion quant aux choix des méthodes

Comme nous venons de le développer précédemment, la méthode des barèmes est fastidieuse et souvent compliquée à mettre en application. Les fourchettes proposées enregistrent souvent des écarts importants dont l'évolution n'est pas toujours en adéquation avec la conjoncture économique. La question se pose également quant au choix d'utiliser uniquement le chiffre d'affaires comme élément permettant de valoriser un fonds de commerce. Prendre seulement ce facteur en considération ne serait-il pas faire l'impasse sur la réalité financière du

³⁹ INSEE PREMIERE n°1606 de juillet 2016 : « Le commerce en 2015 : L'activité accélère, les prix continuent de fléchir » Virginie Andrieux, Catherine Bourdeaux, Sonia Le Faucheur, Arnaud Rousset, Rémi Segreto, Benoît Trinquier, division Commerce, Insee

commerce étudié ? En effet, cette méthode ne permet pas d'avoir une vision des charges nécessaires à l'exploitation de l'activité (tels que le loyer, les charges courantes...).

Bien que la méthode de la rentabilité (EBE) ne soit pas celle retenue en priorité par certains tribunaux, elle reste tout de même pertinente et semble être nécessaire dans le cadre de l'évaluation. En effet, d'autres arrêts admettent que l'utilisation⁴⁰ des deux méthodes est nécessaire dans la mesure où la méthode de l'EBE permet de déterminer sa valeur économique. De plus, nous pouvons prendre pour exemple la *Chambre du Commerce et de l'Industrie* qui préconise d'utiliser conjointement les méthodes de la rentabilité et du chiffre d'affaires pour évaluer une entreprise. Elle apporte cependant une réserve quant à l'utilisation de cette dernière en évoquant que cette approche doit être « *considérée avec précaution* » car elle ne reflète en aucun cas la rentabilité. Ainsi, la prise en compte de la méthode de la rentabilité est en adéquation avec les définitions du fonds de commerce que nous avons évoquées au préalable.

Néanmoins, il apparaît que ces méthodes ne peuvent être utilisées dans différentes situations :

- La méthode du chiffre d'affaires ne semble pas pouvoir être utilisée lorsqu'il n'existe aucun barème de référence, ou lorsque le fonds présente plusieurs activités dont le chiffre d'affaires n'a pas été ventilé⁴¹ dans les liasses fiscales ou tout simplement lorsque le propriétaire du fonds ne souhaite pas communiquer sur ses documents comptables⁴².
- La méthode de la rentabilité semble quant à elle ne pas pouvoir être utilisée dans le cadre d'un EBE négatif.

Pour autant, nous recommandons, lorsque cela est possible, une utilisation conjointe de ces méthodes pour évaluer des fonds de commerce car elles sont complémentaires et nécessaires à une analyse globale de la situation.

⁴⁰ Cour d'appel, Chambéry, Chambre commerciale, 12 Juin 2007 – n° 05/268

⁴¹ Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 7 Septembre 2011 - n° 09/21079

⁴² Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 4 Juin 2014 – n° 12/14088

B. Vers un ajustement des barèmes

Au vu des données relevées précédemment, nous essayerons de proposer quelques préconisations afin d'ajuster les barèmes et ainsi faciliter le choix des experts.

Comme nous venons de le constater, l'activité économique est plébiscitée par l'ensemble des ouvrages étudiés.

Nous pouvons par conséquent nous interroger quant aux indices⁴³ proposés par l'INSEE qui nous informent de la conjoncture économique des secteurs d'activités situés en France. Ces indices, obtenus grâce aux formulaires fiscaux de la DGFiP, prennent en compte le montant du chiffre d'affaires HT ainsi que la TVA réglée par les sociétés. Les calculs prennent en considération les différents aléas tels que les évolutions démographiques (nouvelles entreprises dans le secteur, fermetures...) et reflètent la réalité économique du secteur. A noter que la base de référence des indices est modifiée tous les 5 ans (dernière base connue l'année 2015 base 100).

L'utilisation de ces indices ne serait-elle pas utile dans la valorisation des fonds de commerce ? En effet, leur évolution permet de connaître la conjoncture économique de l'activité étudiée. Il est possible d'observer une évolution plus ou moins importante et des fluctuations plus ou moins marquées en fonction des divers secteurs d'activité. Ainsi, une hausse de l'indice correspond à une hausse du chiffre d'affaires de l'activité.

Dès lors, nous avons les indices suivants pour les activités « *d'entretien et de réparation automobile* » ainsi que celle de « *restauration traditionnelle* » (NB : les indices proposés par l'INSEE sont mensuels. Afin de faciliter leur utilisation nous avons réalisé une moyenne annuelle) :

Entretien et réparation		Réstauration trad.	
Années	Indices moyens	Années	Indices moyens
2017	111,12	2017	110,21
2016	108,14	2016	104,42
2015	100,00	2015	100,00
2014	96,53	2014	97,18
2013	95,68	2013	95,65
2012	93,76	2012	93,20

L'évolution graphique permet également de souligner que l'activité de restauration

⁴³ Ces indices relèvent du règlement européen sur les statistiques de court-terme (règlement CE dit « STS » n°1165/98 du conseil du 19 mai 1998, modifié par ses amendements ultérieurs).

traditionnelle a connu une augmentation de son indice et donc chiffre d'affaires depuis janvier 1999. Malgré cette augmentation, on constate que les indices fluctuent de manière plus importante au cours des dernières années. En juillet 2017 l'indice était de 72,44 contre 190,33 en août 2017. La fluctuation est donc très importante ce qui laisse supposer une activité qui semble être instable (*Cf. Annexe n°6 : Evolution graphique des indices INSEE : La restauration traditionnelle*).

Par ailleurs, il est intéressant de s'interroger quant aux disparités des valeurs des fonds de commerces relatives à la situation géographique.

Pour cela, le BODDAC⁴⁴ propose depuis 2010 un « *baromètre* » mettant en avant les ventes et cessions de fonds de commerce, toutes activités confondues, en fonction des différentes régions de FRANCE.

Au 1^{er} semestre 2015, le prix moyen d'un fonds de commerce en France était de 184.600 €. Ce tableau permet de connaître la tendance en fonction des régions et départements. Il semble ainsi pertinent de s'interroger sur la répartition géographique des montants des fonds de commerce, lesquels enregistrent des disparités. Nous pouvons prendre l'exemple de la région Rhône-Alpes pour laquelle les variations sont les suivantes :

Région	Departements	2013	2014	2015
Rhône-Alpes	01	131 895 €	187 815 €	148 221 €
	07	140 056 €	113 528 €	110 550 €
	26	195 956 €	178 363 €	122 113 €
	38	141 581 €	160 696 €	148 540 €
	42	139 544 €	129 630 €	135 399 €
	69	189 096 €	190 615 €	165 857 €
	73	191 127 €	178 863 €	170 113 €
	74	189 611 €	189 812 €	179 855 €

Rappelons que la région d'Ile de France, base de la majorité des barèmes, est la région où le montant moyen d'un fonds de commerce est le plus élevé. Nous pouvons

également constater que d'une manière générale, la valeur des fonds de commerces a connu une baisse entre 2013 et 2015. Bien que comportant certaines limites, cette analyse pourrait cependant être utilisée lors d'un ajustement secondaire des barèmes.

En effet, une utilisation directe du coefficient sur un barème ne refléterait pas nécessairement la réalité dans la mesure où la typologie d'activité n'est pas référencée. De plus, il est impossible de considérer comme étant comparable la situation d'un fonds de commerce à Courchevel avec celle d'un fonds de commerce dans une ville moins prisée bien que les deux soient situés dans le même département.

⁴⁴ Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales du 24 septembre 2015.

Parallèlement, le BODACC propose également d'autres données. Il existe tout d'abord une liste qui nous renseigne quant aux montants moyens des fonds de commerces en fonction de l'activité. Il est possible de comparer les valeurs entre les différentes années ainsi que de connaître le nombre de transactions réalisées. Cependant, aucune distinction géographique n'est ici présentée (Cf. Annexe n°7 : Evolution du montant des fonds de commerce – BODACC).

De plus, le BODACC nous informe quant au « montant du fonds de commerce exprimé en % du chiffre d'affaires HT » en fonction de différentes activités. Ainsi, le montant d'un fonds de commerce correspond à 29,7% du chiffre d'affaires pour les commerces d'alimentation générale, 35,4% pour les commerces d'entretien et réparation de véhicules automobiles et 71,7% pour les commerces de restauration rapide ⁴⁵ (Cf. Annexe n°8 : Montant du fonds de commerce exprimé en % du CA HT – BODACC).

Suite à nos diverses observations au cours de notre analyse (étude des ouvrages, de la jurisprudence, de la conjoncture économique, des divergences...) nous pourrions proposer, à titre indicatif, le tableau ci-dessous qui reprend un certain nombre de critères qui nous semblent nécessaires à l'ajustement des barèmes actuels.

Coefficient de base retenu →	X%		
Critères principaux ayant un impact (Coeff 2/3)	+	=	-
Chiffre d'affaires (évolution au cours de la période et comparaison avec le secteur)			
Emplacement du fonds (bonne ou mauvaise visibilité)			
Caractéristiques des locaux (état, configuration et entretien des agencements)			
Commercialité du secteur (concurrence)			
TOTAL :			
Critères accessoires ayant un impact (Coeff 1/3)	+	=	-
Situation géographique (en fonction des régions et taille de la ville)			
Clientèle (de passage : négatif , fidèle et récurrente : positif)			
Démographie (évolution de la population et typologie de la population)			
Rentabilité (bénéfices)			
Conjoncture économique (potentiel d'évolution)			
Conditions du bail			
Notoriété de l'entreprise			
Dépendance de la personnalité du dirigeant			
TOTAL :			
Moyenne du barème après ajustement →	X%		

Comme nous l'avons vu précédemment, les critères les plus représentatifs sont le chiffre d'affaires, l'emplacement du fonds, les caractéristiques des locaux ainsi que la commercialité du secteur. Il est important de consacrer à la rubrique « critères principaux ayant un impact » 2/3 d'évolution du barème car leur impact est plus important que celui des critères suivants.

⁴⁵ <http://www.bodacc.fr/barometre/liste>

Ainsi, les « *critères accessoires ayant un impact* » correspondent à des critères évoqués moins couramment dans certains ouvrages ou jurisprudences. Ils doivent être pris en considération dans l'ajustement et représentent le 1/3 restant de l'évolution du barème.

Ce tableau permettrait aux experts d'avoir une trame précise des différents facteurs ayant une influence sur le choix du coefficient. Il serait ainsi possible de classer ces critères en fonction de leur impact sur le fonds étudié :

- Impact positif : si l'expert coche cette case, le coefficient de base retenu sera majoré.
- Sans impact ou impact non quantifiable : si l'expert coche cette case, le coefficient de base retenu ne subira aucune modification.
- Impact négatif : si l'expert coche cette case, le coefficient de base retenu sera minoré.

A noter que certains ouvrages proposent d'ajuster le chiffre d'affaires de façon inverse à son évolution. C'est le cas des éditions Francis LEFEBVRE qui nous informent que « *d'une manière générale, pour une catégorie donnée de biens, les taux à appliquer varient, à l'intérieur de la marge proposée pour la catégorie de biens concernées, de façon inversement proportionnelle au montant du chiffre d'affaires du fonds à évaluer* ». Ainsi, un mauvais chiffre d'affaires conduirait donc à une augmentation du barème et à celle du fonds de commerce. Cette distinction nécessite que l'expert prenne en compte les chiffres d'affaires moyens du secteur étudié. Or, effectuer une comparaison semble difficile à mettre en application dans la mesure où le chiffre d'affaires est lié à des facteurs internes et propres à chaque activité : le nombre de salariés, la stratégie de l'entreprise, la pluralité d'activité au sein du commerce...

Ainsi, nous avons décidé de prendre en considération ce facteur et de majorer le coefficient lorsque le chiffre d'affaires du commerce étudié était en hausse et de le minorer lorsqu'il était en baisse.

Une autre solution est d'utiliser ce tableau en prenant dans la rubrique « *barème retenu* » le pourcentage proposé par le BODACC relatif aux ventes effectivement réalisées pour le secteur d'activité étudié. Cette hypothèse permet de prendre en considération « *le prix susceptible d'être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande sur un marché réel au jour de la mutation* » que nous avons évoqué précédemment.

Il est à noter une importante différence avec les barèmes proposés par les ouvrages, illustrée par la problématique de la valorisation du chiffre d'affaires TTC ou HT. Normalement, il serait cohérent que les pourcentages proposés TTC soient moins importants que ceux

proposés HT car le montant du chiffre d'affaires retenu est différent. Or, nos différentes comparaisons nous ont permis de constater que les pourcentages proposés par les ouvrages en TTC étaient dans la grande majorité des cas supérieurs à ceux du BODACC (*Cf. Annexe n°9 – Comparaison des barèmes des ouvrages et des données du BODACC*). En effet, nous pouvons prendre comme exemple l'activité de coiffure dont la moyenne des ouvrages est de 96% du chiffre d'affaires TTC contre 60,9% du chiffre d'affaires HT pour le BODACC. Cet écart important nous amène à nous interroger une nouvelle fois quant à l'adéquation des barèmes avec la réalité économique.

Ainsi, la méthode de valorisation par le chiffre d'affaires ne pourrait-elle pas résulter de la moyenne de ces deux hypothèses ? Celles des barèmes correspondant aux courants de pensées, usages de la profession et décisions de justice, l'autre issue du BODACC et prenant en considération la réalité économique ? Les données provenant de la réalité du marché seraient des éléments indispensables à prendre en considération afin de proposer une valorisation la plus exacte.

Cette double approche permettrait de répondre aux différentes critiques soutenant que les prix des fonds de commerces résultant d'une application des barèmes professionnels ne correspondent pas aux prix réellement pratiqués sur le marché.

Concernant la méthode de la rentabilité (EBE) il ne nous a pas semblé pertinent d'effectuer un tableau d'ajustement similaire à celui des barèmes professionnels car aucune distinction n'est faite en fonction du type d'activité. Nous préconisons d'appliquer la méthode plébiscitée par la direction générale des finances publiques tout en prenant en considération les différents critères mis en avant au cours de notre analyse (importance de l'emplacement, des caractéristiques de l'exploitation, de la qualité du commerce..).

De plus il est important de comprendre que dans certaines situations le coefficient obtenu peut être orientée par une stratégie de « surcapitalisation » de l'entreprise étudiée.

A travers cette seconde partie, nous avons mis en avant les différentes incohérences quant à l'application des méthodes de valorisation des fonds de commerce. Suite à l'analyse de la jurisprudence et de différents ouvrages, nous avons pu proposer des axes d'amélioration grâce à différents facteurs d'ajustements pour la méthode des barèmes professionnels. Nous mettrons en application l'ensemble des éléments évoqués supra à travers une troisième partie.

Troisième partie: Illustration à travers deux cas pratiques

Dans cette dernière partie nous nous intéresserons à deux cas concrets qui permettront d'illustrer nos différents propos. L'objectif étant d'étudier de façon précise deux activités afin de comprendre au mieux leur gestion et la viabilité ou non de l'affaire. Nous proposerons la mise en place des deux méthodes les plus utilisées, à savoir celle des barèmes et celle des l'EBE. Puis, nous mettrons en application nos préconisations et nous déterminerons si nos choix sont adaptés au vu de la situation.

I. Cas pratique n°1 : Activité de garage

Notre étude porte sur un garage dont l'activité exercée est : « *la réparation et l'entretien de voitures* ». Le commerce est situé au sein de la ville de LYON dans un arrondissement du centre-ville. Il est légèrement en retrait d'une rue fréquentée et n'a que très peu de concurrents à proximité immédiate. Le quartier bénéficie d'un très bon réseau de transport en commun (métro, bus, vélo'v) ainsi que de places de stationnement à proximité immédiate.

La configuration du local a été observée comme étant sur deux niveaux, ce qui n'est pas forcément idéal pour l'exercice d'une telle activité. Les locaux sociaux ont quant à eux été observés comme étant vétustes et en mauvais état. Le local est d'une surface utile pondérée de 245m² environ.

Le bail est en tacite prolongation depuis plus de 12 ans et l'activité autorisée est la réparation de véhicules automobiles et la vente de pièces détachées et d'accessoires et location de véhicules. Le bail a une clause d'accession en fin de bail.

Afin de déterminer la valeur du fonds de commerce, il est tout d'abord nécessaire de procéder à une analyse des comptes de la société.

A. Analyse des comptes de la société :

Les trois dernières liasses fiscales font apparaître les données suivantes :

	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires H.T	301 555,00 €	264 596,30 €	225 056,83 €
Marge Brute Globale	176 938,00 €	161 820,07 €	129 955,15 €
Valeur ajoutée	131 828,00 €	115 902,37 €	94 161,11 €
Excédent Brut d'Exploitation	-1 162,00 €	-49 699,87 €	-25 513,18 €
Résultat d'Exploitation	-1 122,00 €	-23 660,71 €	-25 800,14 €
Résultat avant impôts	-113,00 €	-23 691,77 €	-25 780,61 €
Résultat de l'exercice	-164,00 €	9 439,33 €	-8 925,61 €

Pour mettre en application la méthode des barèmes, il est nécessaire de prendre en compte le montant du chiffre d'affaires TTC. Soit 358.331€ TTC en 2014, 317.244€ TTC en 2015 et 314.973€ TTC en 2016.

On constate une baisse du chiffre d'affaires d'environ 25% entre 2014 et 2016. D'après notre analyse économique, nous savons que l'activité commerciale est repartie en France grâce à la hausse du pouvoir d'achat des ménages. Cependant, entre 2009 et 2015 l'activité économique de l'entretien et de la réparation automobile a connu une baisse. Pour autant, les indices de l'INSEE nous indiquent une variation positive mais dont les fluctuations restent importantes. Ces baisses ont eu pour effet une diminution des achats de marchandises sur la période et une variation des stocks négative qui laisse supposer un déstockage de la part du garage.

❖ La gestion

Concernant la gestion d'affaires, on s'aperçoit que le résultat de l'exercice 2015 est le seul à être positif au cours des trois dernières années. Le bénéfice annoncé de 9.439€ découle uniquement d'un *produit exceptionnel* de +40.000€ et ne reflète pas l'état de santé de l'entreprise. En effet, si nous ne prenons pas en considération les *résultats exceptionnels*, qui comme leur nom l'indique n'ont pas un caractère récurrent, nous obtenons un résultat de - 23.691€.

Cette situation illustre l'impossibilité d'utiliser les méthodes dites « des bénéfices » et donc l'importance de ne pas se référer à l'unique poste *Résultat de l'exercice* pour déterminer le bon état de santé économique de la société étudiée.

A travers une analyse des liasse fiscales nous constatons que la société fait de plus en plus appel à de la sous-traitance. Cette sous-traitance a largement augmenté sur la période étudiée ce qui laisse supposer que la société n'est plus en capacité de faire certaines tâches. Faire appel à un prestataire est certainement plus rentable.

❖ Les dettes

Concernant les emprunts et dettes diverses, la société s'est désendettée au niveau des établissements financiers mais aucun nouveau crédit n'est à constater. Au vu de son résultat négatif et de la baisse de son chiffre d'affaires, il est facile de comprendre que sa mauvaise santé financière empêche les banques de lui octroyer des crédits.

❖ Les ratios

Certains ratios sont utiles et nécessaires afin d'analyser l'activité d'une société :

Le FR (Fonds de Roulement) correspond à l'excédent des ressources stables sur l'actif immobilisé, c'est à dire aux ressources dont dispose l'entreprise afin de financer son exploitation courante.

$$FR = (\text{Capitaux propres} + \text{Provision pour risques et charges} + \text{Emprunts à MLT}) - (\text{Immobilisations corporelles} + \text{incorporelles} + \text{financières})$$

En l'espèce, pour l'année 2016 le FR était de = 29.620,75 € - 79.568,16 € = - **49.947,41 €**

Un FR négatif signifie que nous sommes face à un risque financier important qui nécessiterait éventuellement un apport en capital social de la part du gérant de la société. A noter que même si le FR est en partie impacté par le report à nouveau de -28.699 €, il en reste tout de même négatif.

Le BFR (Besoin en Fonds de Roulement) correspond quant à lui au besoin de financement du cycle d'exploitation. C'est la somme qui doit être financée par l'entreprise afin de couvrir ses différents besoins (ex : décalages de trésorerie entre le paiement des clients et le règlement des fournisseurs).

$$BFR = (\text{Stocks en cours} + \text{Créances}) - (\text{Fournisseurs et comptes rattachés} + \text{dettes fiscales et sociales})$$

En l'espèce, pour l'année 2016 le BFR était de $= 28.334,05 \text{ €} - 68.962,8 \text{ €} = - 40.628,75\text{€}$
Ce BFR est négatif ce qui signifie, entre autre, que l'entreprise n'a pas de besoins en fonds de roulement et que l'entreprise encaisse les paiements de ses clients avant de régler des fournisseurs.

Il est ensuite pertinent de mettre en relation le FR et le BFR dans la mesure où le premier est normalement disponible pour financer le deuxième. Plus le BFR est financé par le FR plus la sécurité financière de l'entreprise est assurée. Une bonne situation financière correspond à des entreprises qui financent 70 à 80% du BFR par leur FR. Habituellement une entreprise est en difficulté lorsque le taux de couverture se situe en dessous de 35%. Dans notre situation le BFR étant négatif, il n'y a aucun besoin de financement à court terme ce qui s'apparente comme étant un élément positif. Cependant, il faut noter que dans notre cas, le FR est également négatif ce qui nécessite d'y porter une attention particulière.

Le ratio de délai de règlement des clients permet de déterminer en combien de jours les clients payent le garage. Il était de 14 jours en 2014, 19 jours en 2015 puis 7 jours en 2016 et a donc été raccourci entre 2015 et 2016.

Il est ensuite nécessaire de mettre en parallèle le ratio de délai de règlement des fournisseurs qui permet de déterminer en combien de jours le garage paye ses fournisseurs. Le délai de paiement était de 37 jours en 2014, 49 jours en 2015 et 137 jours en 2016.

On constate que même si le délai client rétrécit, le garage a des difficultés à payer ses fournisseurs. Ce constat est renforcé par le délai qui augmente de façon significative au cours des 3 derniers exercices. Une fois de plus la santé financière de l'entreprise peut être remise en question.

Si les capitaux propres sont inférieurs à 50% du capital social alors, dans le cadre d'une SARL, une procédure nécessite la consultation des associés afin de décider d'une dissolution anticipée ou de la poursuite de l'activité de la société. A noter que la régularisation de cette situation peut intervenir soit par une reconstitution des fonds propres aux cours des deux années d'exercices qui suivent les pertes à hauteur de 50% du capital social, soit par une réduction de capital. En l'espèce, les capitaux propres sont supérieurs à ce plafond.

Une autre approche consiste à étudier la part des capitaux propres par rapport au total bilan

afin de mesurer l'implication des actionnaires de la société. En 2014 les capitaux propres représentaient 22% du bilan, 25% en 2015 puis 21% en 2016 ce qui représente une légère baisse.

Enfin, l'EBE et le REX sont négatifs sur les trois périodes ce qui démontre une mauvaise performance économique de l'entreprise qui n'est pas viable.

Pour conclure, l'analyse des comptes de la société met en avant une entreprise en difficulté financière.

B. Calcul de la valeur du fonds de commerce

La valeur de fonds est constituée par le prix susceptible d'être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel au jour de la mutation⁴⁶.

Nous nous baserons sur les deux méthodes évoquées permettant de déterminer la valeur du fonds de commerce :

- **Méthode des barèmes professionnels**

Afin de mettre en application cette méthode, nous prendrons pour références les barèmes de « *La cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières* » des éditions CALLON et l'ouvrage « *Evaluation* » des éditions Francis LEFEBVRE.

Comme précisé précédemment nous avons deux fourchettes différentes pour cette activité :

- Les éditions Francis LEFEBVRE proposent un barème compris entre 30% et 50% du CA TTC/an,
- Les éditions CALLON proposent un barème compris entre 45% et 60% du CA TTC/an pour les grandes villes.

Différents choix s'offrent à nous :

- Soit décider de faire une simple moyenne des barèmes de ces deux ouvrages pour calculer la valeur du fonds de commerce.

⁴⁶ Com., 6 mai 1986, Bull. civ. IV, n°81 ; Com., 4 octobre 1988, RJF 1/89, n°131 ; Com., 9 mai 1990, RJF 7/90, n°924.

- Ou alors, essayer d'affiner le résultat grâce à différents critères d'ajustement afin de nous rapprocher au maximum de la réalité économique. Pour ce faire, nous nous référerons au tableau présenté précédemment avec deux sous-hypothèses.

1) Moyenne des barèmes

Si nous partons du coefficient moyen des deux barèmes, sans prendre en considération la taille des villes, proposé par les éditions CALLON, nous obtenons une moyenne globale de 43,75% que nous arrondirons à 44%.

2) Ajustement en fonction des critères retenus

La différence avec le barème maximum est de +16% et de -14% avec le barème minimum. Nous avons donc une marge d'environ +/-15% pour ajuster notre barème.

Grâce à notre analyse, nous retenons 12 critères d'ajustement dont 4 principaux pour lesquels nous retiendrons 10% d'ajustement sur les 15% de marge. Le tableau ci-dessous illustre la décomposition :

Coefficient de base retenu →		44%		
Critères principaux ayant un impact (Coeff 2/3)		+	=	-
Chiffre d'affaires (évolution au cours de la période et comparaison avec le secteur)				X
Emplacement du fonds (bonne ou mauvaise visibilité)				X
Caractéristiques des locaux (état, configuration et entretien des agencements)				X
Commercialité du secteur (concurrence)	X			
TOTAL :		-5,0%		
Critères accessoires ayant un impact (Coeff 1/3)		+	=	-
Situation géographique (en fonction des régions et taille de la ville)	X			
Clientèle (de passage : négatif , fidèle et récurrente : positif)	X			
Démographie (Evolution de la population et typologie de la population)	X			
Rentabilité (bénéfices)				X
Conjoncture économique (potentiel d'évolution)			X	
Conditions du bail			X	
Notoriété de l'entreprise				X
Dépendance de la personnalité du dirigeant			X	
TOTAL :		0,63%		
Moyenne du barème après ajustement →		39,6%		

Au vu de notre connaissance de la société ainsi que de la conjoncture économique, nous avons effectué les choix d'ajustement suivants :

Critères principaux ayant un impact

- Le BODACC ne propose pas de distinction entre le commerce et la réparation automobile. Ainsi, nous ne prendrons pas en compte ces données. Cependant,

le chiffre d'affaires du garage est en constante baisse au cours de la période étudiée. Il est donc nécessaire de minorer le barème.

- L'emplacement du fonds a un impact négatif dans la mesure où le local est situé en retrait d'une rue et ne dispose pas d'une grande visibilité.
- Les locaux présentent un R+1 au niveau de l'atelier. La configuration est de ce fait contraignante concernant l'activité exercée. Le barème sera donc minoré pour ce critère.
- La concurrence est faible dans le secteur ce qui a un impact positif sur la valorisation.

Critères accessoires ayant un impact

- Compte tenu de la situation géographique et de la taille de la ville étudiée nous pouvons considérer que ce critère a un impact positif.
- Au vu de l'activité étudiée, la clientèle du fonds est majoritairement récurrente et correspond à la clientèle du quartier et des arrondissements voisins. L'impact est donc positif sur la valorisation.
- Il a été constaté que la population a augmenté pendant la durée du bail. Cet élément a un impact positif sur la valorisation.
- L'activité n'étant pas rentable il est nécessaire de minorer ce coefficient.
- Etant donné la conjoncture économique développée supra, nous n'appliquerons aucune majoration ou minoration sur le barème.
- Conditions du bail : bail initial de 9 ans en tacite prolongation et limité à l'activité désignée. L'impact est donc négatif.
- Le garage ne bénéficie pas d'une notoriété particulière.
- L'activité du présent fonds ne dépend pas de la personnalité du dirigeant.

Nous obtenons un barème de 39,6 % grâce à notre ajustement. A noter, que si nous décidions, comme il est proposé dans certains ouvrages, de faire varier le barèmes de façon inversement proportionnelle au chiffre d'affaires, nous obtiendrions un barème d'environ 44,6 %. Ce critère favoriserait la valorisation du fonds de commerce à la hausse. Or, notre analyse financière effectuée ci-dessous nous confirme la mauvaise santé financière de l'affaire. Il semble donc difficile de proposer un barème surpondéré.

Nous avons également la possibilité de prendre en considération les données proposées par le BODACC. Ainsi, le montant du fonds de commerce pour les activités d'entretien et réparation de véhicules automobiles est de 35,4% du CA HT. Si nous effectuons les

ajustements du tableau ci-dessus nous obtenons un barème final de 31% pour un chiffre d'affaires moyen hors taxe de 263.736 €.

Pou conclure, la méthode par les barèmes laisse à l'expert le choix entre 4 possibilités :

- Prendre la moyenne des barèmes sans ajustement : $330.183 \times 44\% = \mathbf{145.280 \text{ €}}$,
- Ajuster le barème grâce aux critères du tableau et avec un ajustement inversement proportionnel au chiffre d'affaires : $330.183 \times 44,6\% = \mathbf{147.262 \text{ €}}$,
- Ajuster le barème grâce aux critères du tableau en prenant en considération l'évolution du chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices : $330.183 \times 39,6\% = \mathbf{130.752 \text{ €}}$,
- Prendre le pourcentage moyen du chiffre d'affaires HT proposé par le BODACC : $263.736 \text{ €} \times 31\% = \mathbf{81.758 \text{ €}}$.

Les deux dernières hypothèses sont celles les plus pertinentes. Ainsi, nous pourrions retenir comme valeur du fonds de commerce :

$$\frac{130.752 \text{ €} + 81.758 \text{ €}}{2} = \mathbf{106.255 \text{ €}}$$

Ce montant prend ainsi en compte les divers ajustements des barèmes nécessaires de l'activité étudiée ainsi que la réalité économique du secteur.

Il faut maintenant calculer la valeur du fonds de commerce grâce à la seconde méthode.

- **Méthode de la rentabilité (EBE)**

La méthode de la rentabilité prend en considération l'activité économique. Une fois la moyenne des trois derniers EBE obtenue, il s'agit ensuite de retenir un certain coefficient en sachant que les plus utilisés peuvent s'échelonner de 3 à 10. Dans notre situation le coefficient serait relativement faible car il s'agit d'un fonds de travail. Cependant, nous sommes confrontés à la limite de la méthode qui est de se retrouver avec un EBE négatif. Elle ne peut donc pas être appliquée et nous oblige à retenir la méthode des barèmes professionnels comme seule valeur du fonds de commerce.

A noter que si l'EBE avait été positif il aurait été nécessaire de prendre en considération les caractéristiques de l'exploitation, l'emplacement, la notoriété de l'affaire, la rentabilité etc..

II. Cas pratique n°2 : Activité de restauration

Notre seconde étude porte sur un restaurant dont l'activité est « *la restauration traditionnelle* ». Le commerce est situé rue Saint-Jean dans le cinquième arrondissement de LYON et plus précisément dans le quartier très touristique et animé du Vieux-LYON.

Cette rue est la plus commerçante du 5^{ème} arrondissement. Elle relie le secteur de la Cathédrale Saint-Jean à la Gare de Saint-Paul. Les commerces existants sont principalement des artisans lyonnais, restaurants typiques (bouchons lyonnais) ou petits commerces touristiques. Cette rue draine une grande partie de la clientèle lyonnaise.

Le quartier bénéficie d'un réseau de transports en commun, avec la présence de l'arrêt de métro « Vieux-LYON ». De plus, de nombreux arrêts de bus et tramway sont présents dans le secteur, desservant globalement toute l'agglomération lyonnaise.

Concernant la concurrence, on note la présence de nombreux restaurants sur la seule rue Saint-Jean. On en dénombre plus de 17 qui sont présents pour la plupart de longue date.

La configuration du local a été observée comme étant vétuste. On trouve au RDC une surface de restaurant avec sanitaires accessibles à la clientèle, une cuisine ouverte et une cave en sous-sol. Le local est d'une surface utile pondérée commerce de 40m² environ ce qui est une surface moyenne dans le quartier.

Le bail, de neuf ans, s'est achevé le 31 décembre 2015 avec « la restauration traditionnelle » comme activité autorisée.

Afin de déterminer la valeur du fonds de commerce, il est nécessaire de procéder à une analyse des comptes de la société.

A. Analyse des comptes de la société :

Les trois dernières liasses fiscales font apparaître les données suivantes :

	2014	2015	2016
Chiffre d'affaires H.T	23.343 €	24.290 €	26.130 €
Marge Brute Globale	19.452 €	19.279 €	22.334 €
Valeur ajoutée	8.402 €	8.009 €	10.430 €
Excédent Brut d'Exploitation	1.809 €	5.658 €	9.158 €
Résultat d'Exploitation	2.703 €	5.549 €	8.678 €

Afin de mettre en application la méthode des barèmes il est nécessaire de s'intéresser au montant du chiffre d'affaires TTC. Soit 28.011€ en 2014, 29.148 € en 2015 et 31.356 € en 2016.

On constate une légère augmentation du chiffre d'affaires d'environ +12 % entre 2014 et 2016. Suite à notre analyse économique nous savons que l'activité commerciale est repartie en France grâce à une hausse du pouvoir d'achat des ménages. L'activité de la restauration a connu une baisse du chiffre d'affaires du fait de la conjoncture socio-politique défavorable. L'activité du secteur est essentiellement « boostée » par la restauration rapide au détriment de la restauration traditionnelle.

Le restaurant étudié enregistre une hausse de son chiffre d'affaires au cours des trois derniers exercices ainsi qu'une augmentation du résultat de l'exercice. Malgré tout, ce dernier reste très faible en comparaison avec le chiffre d'affaires des restaurants traditionnels situés dans ce quartier très touristique et dynamique.

❖ La gestion

On s'aperçoit que la hausse des bénéfices est en grande partie due à une baisse des achats de matières premières de -25% ainsi qu'à une diminution suivie d'une suppression totale des salaires entre 2015 et 2016.

❖ Les dettes

Concernant les emprunts et dettes diverses, nous constatons que la société a connu une légère augmentation de ses dettes auprès de ses fournisseurs de +9% mais n'a cependant aucun endettement auprès d'établissements de crédit.

❖ Les ratios

Le FR (Fonds de Roulement) :

Il permet de calculer les ressources dont dispose l'entreprise afin de financer son exploitation courante. Il était en 2016 de **4.502 €** et négatif en 2015 et 2014 avec -4.657€ et - 9.625€.

Or, un FR négatif signifie que nous sommes face à un risque financier important qui nécessiterait un éventuel apport en capital social de la part du gérant de la société. A l'inverse, le FR positif en 2016 est synonyme d'un excédent de ressources.

Le BFR (Besoin en Fonds de Roulement) :

En l'espèce, pour l'année 2016 le BFR était de **-8.526 €**. Il était également négatif en 2015 et 2014 avec -7.721€ et -10.204€.

Or, lorsque le BFR est négatif cela signifie, entre autre, que l'entreprise n'a pas de besoins en fonds de roulement et qu'elle encaisse les paiements de ses clients avant de régler des fournisseurs. De plus, l'entreprise n'a pas besoin de financement à court terme.

Par ailleurs, nous pouvons nous référer au ratio de délai de règlement des clients qui permet de déterminer en combien de jours les clients payent le restaurant. En principe, pour une activité de restauration les seuls délais de paiement des clients proviennent de l'encaissement des tickets restaurants. Ici aucune créance n'est à enregistrée sur les trois années étudiées. Cela signifie donc que le restaurant est payé sans aucun délai.

A l'inverse, le ratio de délai de règlement des fournisseurs est beaucoup trop important au vu des faibles achats de matières premières achetées au cours de l'année.

Enfin, l'EBE et le REX ont augmenté entre les 3 dernières années.

Pour conclure, l'analyse des comptes de la société met en avant une entreprise dont les résultats ne se sont que très peu améliorés au cours des dernières années. Nous sommes face à une entreprise dont le chiffre d'affaires est relativement bas au vu de sa situation au sein d'un quartier très touristique. La question se pose à la fois sur la viabilité économique dudit fonds ainsi que sur le fonctionnement financier de ce dernier.

B. Calcul de la valeur du fonds de commerce

Afin de déterminer la valeur du fonds de commerce, nous utiliserons les deux méthodes suivantes :

- **Méthode des barèmes professionnels**

Nous nous référons aux barèmes suivants :

- Les éditions Francis LEFEBVRE proposent un barème compris entre 50% et 105% du CA TTC/an.
- Les éditions CALLON proposent un barème compris entre 50% et 105% du CA TTC/an pour les grandes villes.

Là encore deux possibilités : Soit faire la moyenne et statuer sur un barème moyen de 77,5%, ou alors essayer d'affiner une fois de plus le résultat grâce aux différents critères du tableau ci-dessous.

La différence avec les barèmes maximums et minimums nous permet d'avoir une marge de +/- 27,5% pour ajuster notre barème. C'est à partir de cette dernière que nous pourrons effectuer un ajustement en fonction des différents critères.

Grâce à notre analyse, nous retenons 12 critères d'ajustement dont 4 principaux pour lesquels nous retiendrons 18,33% d'ajustement sur les 27,5% de marge. Le tableau ci-dessous illustre la décomposition :

Coefficient de base retenu →	77,5%		
Critères principaux ayant un impact (Coeff 2/3)	+	=	-
Chiffre d'affaires (évolution au cours de la période et comparaison avec le secteur)			X
Emplacement du fonds (bonne ou mauvaise visibilité)	X		
Caractéristiques des locaux (état, configuration et entretien des agencements)			X
Commercialité du secteur (concurrence)			X
TOTAL :		-9,10%	
Critères accessoires ayant un impact (Coeff 1/3)	+	=	-
Situation géographique (en fonction des régions et taille de la ville)	X		
Clientèle (de passage : négatif , fidèle et récurrente : positif)			X
Démographie (évolution de la population et typologie de la population)	X		
Rentabilité (bénéfices)			X
Conjoncture économique (potentiel d'évolution)			X
Conditions du bail			X
Notoriété de l'entreprise			X
Dépendance de la personnalité du dirigeant			X
TOTAL :		-4,58%	
Moyenne du barème après ajustement →		63,8%	

Au vu de notre connaissance de la société ainsi que de la conjoncture économique, nous avons effectué les choix d'ajustement suivants :

Critères principaux ayant un impact

- Concernant la restauration, le BODACC fait apparaître un chiffre d'affaires moyen de 132.298 € pour les activités de restauration entre 2013 et 2015. Or, bien que le chiffre d'affaires soit en légère augmentation celle-ci n'est pas représentative étant donné son faible montant. Il semble donc nécessaire de minorer ce critère.
- L'emplacement du fonds a un impact positif car le local est situé en dans une rue très passante et touristique. Il bénéficie en effet d'une excellente visibilité.
- Les locaux sont d'une très petite surface et ne permettent pas d'accueillir un grand nombre de clients. Ils sont par ailleurs vétustes ce qui nécessite de minorer le barème.
- La concurrence est très importante dans le secteur ce qui a un impact négatif sur la valorisation.

Critères accessoires ayant un impact

- La situation géographique et la taille de la ville étudiée ont un impact positif.
- L'activité de restauration dans un quartier touristique implique une clientèle de passage. L'impact semble donc être négatif sur la valorisation.
- Il a été constaté que la population a augmenté pendant la durée du bail. Cet élément a un impact positif sur la valorisation.
- L'affaire n'est que très peu rentable dans la mesure où le résultat observé n'implique le paiement d'aucun salaire.
- Au vu de la conjoncture économique que nous avons développée supra, nous appliquerons une minoration du barème car l'activité de restauration traditionnelle est en recul au détriment de la restauration rapide.
- Les conditions du bail sont restrictives et n'autorisent qu'une activité de restaurant traditionnel, c'est un aspect négatif.
- Le restaurant ne bénéficie pas d'une notoriété comme nous le prouve son très faible chiffre d'affaires.
- Il a été noté que l'activité dépend de la personne du dirigeant, seule personne travaillant dans le fonds.

Nous obtenons un barème de 63,8 % qui a minoré le barème moyen par le biais de nos différents ajustements. Suite à notre analyse financière effectuée ci-dessus, il semble difficile de proposer un barème surpondéré.

Nous avons également la possibilité de prendre en considération les données proposées par le BODACC. Ainsi, le montant d'un fonds de commerce pour restauration traditionnelle est de 71,7% du CA HT. Si nous effectuons les ajustements du tableau ci-dessus nous obtenons un barème final de 58% pour un chiffre d'affaires moyen hors taxe de 24.588 €.

Pour conclure, la méthode par les barèmes laisse le choix entre 4 possibilités :

- Prendre la moyenne des barèmes sans ajustement : $29.505 \times 77,5\% = \mathbf{22.866 \text{ €}}$.
- Ajuster le barème grâce aux critères du tableau et avec un ajustement inversement proportionnel au chiffre d'affaires: $29.505 \times 72,9\% = \mathbf{21.509 \text{ €}}$.
- Ajuster le barème grâce aux critères du tableau en prenant un compte l'évolution du chiffre d'affaires sur les trois derniers exercices : $29.505 \times 63,8 \text{ \%} = \mathbf{18.824 \text{ €}}$.
- Prendre le pourcentage moyen du chiffre d'affaires HT proposé par le BODACC : $24.588 \text{ €} \times 58\% = \mathbf{14.261 \text{ €}}$.

A noter, que la différence entre les différentes solutions n'est que très peu visible car le chiffre d'affaires est faible. A l'inverse, si le chiffre d'affaires avait été plus important, l'ajustement des barèmes aurait eu un impact considérable sur la valorisation finale du fonds de commerce.

Les deux dernières hypothèses sont les plus pertinentes. Ainsi, nous pourrions retenir une valeur du fonds de commerce de :

$$\frac{18.824 \text{ €} + 14.261 \text{ €}}{2} = \mathbf{16.543 \text{ €}}$$

Ce montant prend ainsi en compte les divers ajustements des barèmes nécessaires de l'activité étudiée ainsi que la réalité économique du secteur.

Il est maintenant important de calculer la valeur du fonds de commerce grâce à la seconde méthode.

- **Méthode de la rentabilité (EBE)**

Rappelons que la méthode de la rentabilité prend en considération l'activité économique. Nous allons appliquer à la moyenne obtenue des trois derniers EBE un coefficient. Deux possibilités s'offrent à nous :

La première est de prendre en considération l'équation proposée par la direction générale des finances publiques, et plus précisément Pierre VERNIMMEN.

Les fonds propres de la société sont de 26.411€ en 2016, 17.732€ en 2015 et 12.183€ en 2014.

Concernant l'endettement financier net le calcul est le suivant pour chaque année :

En 2016 : $(\text{Dette bancaires})_0 + (\text{Comptes courants d'associés})_0 - (\text{Disponibilités})_0 - (\text{VMP})_0 = -13.036€$

En 2015 : $(\text{Dette bancaires})_0 + (\text{Comptes courants d'associés})_0 - (\text{Disponibilités})_0 - (\text{VMP})_0 = -3.725€$

En 2014 : $(\text{Dette bancaires})_0 + (\text{Comptes courants d'associés})_0 - (\text{Disponibilités})_0 - (\text{VMP})_0 = -1.763€$

Soit une moyenne des fonds propres, impactée de l'endettement financier net, de 12.601€.

Ainsi, nous obtenons comme coefficient multiplicateur :

$$\frac{\text{Fonds propres} + \text{Endettement financier net}}{\text{E.B.E}} = \frac{12.601€}{5.542€} = 2,27$$

Soit une valorisation du fonds de commerce par la méthode de l'EBE de $2,27 \times 5.542 = 12.580 €$.

La seconde possibilité est de prendre en considération ce coefficient mais de l'ajuster en fonction de notre analyse de la société. Dans notre situation, le coefficient doit être relativement faible puisqu'il s'agit d'un fonds de travail. A noter que la part d'EBE par rapport au chiffre d'affaires représente environ 19%. Notre étude fait ressortir un chiffre d'affaires faible associé à une quasi absence de rentabilité dudit fonds. De plus, ce commerce bénéficie d'une faible notoriété mais d'un emplacement de qualité. Or, il est important de rappeler que notre étude des différents arrêts a montré l'importance de l'emplacement dans le choix du coefficient. Compte tenu de ces éléments nous retiendrons un coefficient de 3. Soit une valorisation du fonds de commerce par la méthode de l'EBE de $3 \times 5.542 = 16.626 €$.

Nous pouvons ainsi obtenir comme valeur du fonds de commerce :

$$\frac{(\text{Méthode du chiffre d'affaires ajustée} + \text{Méthode de la rentabilité})}{2} = 16.585€$$

Nos deux cas pratiques nous ont permis d'illustrer nos propos et de mettre en avant les différents calculs possibles en fonction des barèmes utilisés. Nous constatons que les

résultats obtenus différent et que l'impact concernant des entreprises à fort chiffre d'affaires peut être bien plus important en fonction des modes de calculs utilisés.

Grâce à nos ajustements, nous avons pu proposer des coefficients et barèmes coïncidant au mieux avec la réalité économique et aux caractéristiques propres des affaires étudiées. Nous pensons donc que ces outils peuvent ainsi permettre d'aider les experts face aux difficultés rencontrées lors de la valorisation des fonds de commerce.

Conclusion du mémoire

Rappelons qu'à travers ce mémoire, nous souhaitons nous interroger sur la valorisation des fonds de commerce qui repose sur des méthodes d'évaluation et sur la libre appréciation de l'expert. A ce jour, aucune méthode légale n'existe. Or, nous avons constaté que les méthodes issues des usages s'avèrent être souvent théoriques et que leur utilisation pratique peut être complexe. Ceci est en partie dû à une amplitude importante des ratios dont l'aspect généraliste s'applique majoritairement à des commerces situés à Paris. De plus, nos recherches et analyses nous ont permis de mettre en avant que ces barèmes pouvaient être éloignés de la réalité économique et qu'ils nécessitaient d'être rapprochés de données issues de réelles transactions. Ainsi, il nous a semblé nécessaire de proposer des axes d'amélioration afin de pallier à cette problématique. Grâce à l'étude de diverses décisions de justice et d'ouvrages, nous avons pu proposer un tableau d'ajustement reposant sur plusieurs critères ayant un impact sur la valorisation finale. Combinés à une analyse du marché et des données financières de la société, nous pensons que ces ajustements et corrections permettront d'affiner les données existantes afin d'obtenir une valorisation des fonds de commerces la plus proche possible de celle qui aurait été obtenue lors du jeu de l'offre et de la demande. Nos préconisations résultent d'une première réflexion mais elles pourraient éventuellement être utilisées dans un cadre professionnel. Cependant, elles devront faire leurs preuves sur le long terme et être affinées au fil du temps par des experts.

Notre analyse portant uniquement sur des activités commerciales, nous pouvons nous interroger quant à l'évaluation des fonds de commerces pour des activités de commerces de gros, industrielles ou même pour des activités liées aux nouvelles technologies... En effet, l'application des méthodes que nous avons étudiées ne semble pas pouvoir être envisageable pour ces cas particuliers. Pour les activités de commerces de gros et d'industrie, on constate qu'une des méthodes utilisée est celle de P.SOUCHON où sont pris en compte le chiffre d'affaires TCC et le bénéfice annuel. Pour les nouvelles technologies, tels que les sites internet, la question se pose quant aux critères d'évaluation. Est-il possible d'utiliser les mêmes barèmes que ceux utilisés pour des commerces classiques ? La méthode par la rentabilité serait-elle pertinente ? Ces interrogations pourraient donner lieu à des axes de recherches complémentaires.

Annexes

Annexe n°1 : Tableau de comparaison des ouvrages

Les différents facteurs	Ouvrages		
	" Evaluation" de Francis Lefebvre	" La cote annuelle" des Editions Gallon	" L'évaluation des fonds de commerce" de Michel Huyghe
			" Evaluation des fonds de commerce" d' Arnaud REYGREBELLET Edition Dalloz
Le chiffre d'affaires : utiliser un pourcentage faible pour un chiffre d'affaires élevé	X	X	X
L'emplacement du fonds	X	X	X
Présence d'un parking (son absence ou la difficulté à se garer conduit à une dépréciation de la valeur du fonds)	X		X
La conjoncture économique et le marché local	X	X	X
L'importance de la population.	X	X	X
La concurrence			
Les caractéristiques propres à l'affaire (Conditions du bail)		X	
Facteurs juridiques et fiscaux (Impôts, plus-values, taxes professionnelles...)		X	
L'importance et l'état d'entretien des agencements (en particulier dans des fonds tels que des blanchisseries, bijouteries, boulangeries, garages, hôtels ... qui nécessitent des agencements particuliers)	X		X
L' imposition et la composition du stock		X	X
L'importance et l'état d'entretien d'un logement d'habitation joint au commerce			X
La personne du commerçant (notamment lorsque l'activité est liée aux qualités professionnelles de l'exploitant.)		X	X

Annexes n°2 et 3 : Tableaux des choix des barèmes professionnels

Méthode des barèmes professionnels			
RG n°	Activités	Critères	Barèmes retenus
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 13 Janvier 2016 – n° 13/22989	Coiffeur	Compte tenu de la qualité à la fois de l'emplacement et du commerce considéré, des chiffres d'affaires réalisés, de la présence d'une clientèle à fort pouvoir d'achat mais aussi de la demande de la société	Taux de 100 % CA TTC pour la seule activité de coiffure Taux de 80 % CA TTC pour l'activité de soins esthétiques Taux de 85 % CA TTC pour l'activité de vente de produits de beauté
Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 18 Octobre 2016 – n° 15/03662	Boulangerie Pâtisserie	Taux adapté à l'état du commerce , tel qu'il ressort des descriptions et photographies figurant dans le rapport d'expertise.	Taux de 90% CA TTC
CA Toulouse, 2e ch., 1er mars 2017, n° 13/00426	Restaurant	La Cour relève que l'exploitation du restaurant ne présente aucune caractéristique exceptionnelle qui justifierait l'application d'un coefficient plus important dans une zone géographique où la situation économique n'est pas très florissante.	Taux de 60% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 9 Mars 2016 – n° 14/01775	Prêt à porter	Au regard de la moyenne des chiffres d'affaires des trois dernières années, des résultats en baisse sensible en 2011 et de l'emplacement des locaux.	Taux de 70% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 9 Avril 2014 – n° 12/10557	Boulangerie pâtisserie	En fonction des caractéristiques des locaux, de leur emplacement, du matériel, du niveau de loyer et de la mauvaise conjoncture.	Taux de 70% CA (<i>non spécifié</i>)
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 2 Décembre 2016 – n° 14/17383	Commerce de détail d'alimentation générale (ED°)	Retenu en fonction de la commercialité du secteur et la rentabilité du fonds : Celui-ci est situé au sein d'un quartier populaire offrant une commercialité active mais d'intérêt local avec peu d'enseignes, une présence de commerces et services de proximité en pieds d'immeubles d'apparence simple et parfois modeste, avec une sur représentation des commerces de meubles.	Taux de 20% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 21 Mars 2012 – n° 10/02659	Petite restauration, café	En raison de la bonne adéquation de l'activité exercée à la commercialité du quartier.	Taux de 33% HT
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 12 Décembre 2012 – n° 11/12887	Pressing : teinturerie et blanchisserie	Compte tenu de la qualité de l'emplacement et de la rareté des commerces concurrents dans le quartier : Le commerce en question est implanté à son emplacement depuis plusieurs années, la commercialité du secteur peut être considérée comme bonne au regard de l'activité exercée, les locaux sont corrects pour la boutique et vétustes pour le reste des locaux	Taux de 120% CA HT
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 14 Mars 2012 – n° 09/22264	Maroquinerie et bagagerie	Compte tenu de l'environnement commercial favorable des lieux mais compte tenu également de leur configuration particulière sur cour pour un magasin de détail, compte tenu enfin du faible résultat d'exploitation.	Taux de 50% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 28 Novembre 2012 – n° 11/08548	Café	Compte tenu de la situation des locaux et de la modestie de la capacité bénéficiaire.	400 jours de recette journalière
Cour d'appel, PARIS, Chambre 16 section A, 16 Janvier 2008	Superette Asiatique	En raison de la bonne adéquation de l'activité exercée à la commercialité du quartier.	Taux de 35% (<i>non spécifié</i>)
Cour d'appel, CHAMBERY, Chambre commerciale, 12 Juin 2007 - n° 05/00220	Hotel 4* COURCHEVEL	Compte tenu de la situation et de la renommée de l'hôtel 4 étoiles luxe, de sa vétusté de 18 ans, de la valeur de l'emplacement, de l'existence de parkings à proximité, de l'importance et de l'état des agencements et du matériel, et de l'existence d'une concurrence accrue.	Taux de 418% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 2 Décembre 2015 - n° 13/20210	Restaurant Thaï	Compte tenu du bon emplacement du restaurant au centre-ville et à proximité du RER.	Taux de 80% CA HT
Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 27 Janvier 2015 - n° 13/04132	Vente de cravates, chemiserie et blouses en soie.	Compte tenu d'une véritable spécificité du concept du magasin, d'une notoriété reconnue de cette marque et de la quasi-absence d'enseigne concurrente dans le centre commercial.	Taux de 80% CA HT
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 27 Novembre 2013 – n° 12/03282	Restaurant	Compte tenu de la bonne qualité de l'emplacement et des caractéristiques propres des locaux concernés, lieu authentique de mémoire, bénéficiant d'un grand volume, d'une capacité de 200 couverts et d'un bon état d'entretien.	Taux de 140% CA TTC
Cour d'appel, Rennes, 5e chambre, 6 Mai 2013 – n° 10/02703	Bijouterie- horlogerie	Tient compte de la situation du commerce dans une galerie commerciale, du caractère très favorable de son emplacement dans ladite galerie, de l'importance du chiffre d'affaires réalisé par la bijouterie par rapport à la moyenne de la profession et de sa très bonne rentabilité malgré un nombre sensiblement plus élevé que la moyenne de personne employées.	Taux de 65% CA HT
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 12 Septembre 2012 – n° 07/15356	Boutique Bazar et articles de Paris	Boutique adaptée à sa clientèle, dans une voie piétonne, avec un tramway en activité et qui présente un chiffre d'affaires supérieur à 300 000 euros, sa situation et son activité ne justifient pas de retenir la fourchette la plus haute du coefficient multiplicateur.	Taux de 45% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 12 Septembre 2012 – n° 08/13913	Superette alimentaire	Les caractéristiques des locaux à usage de superette sont moyennes.	Taux de 35% CA TTC
Cour d'appel, PARIS, Chambre 16 section B, 23 Février 2006 n° 05/03563, ch. 16	Mercerie et retouches	Le taux est justifié par la faible rentabilité de l'activité de mercerie et de retouches et par l'absence de concurrence dans le centre commercial.	Taux de 40% CA HT
Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 16 Janvier 2018 – n° 16/05384	Laverie libre service	S'agissant d'un commerce de service, de la destination du bail à usage exclusif de laverie libre-service, du bon emplacement des locaux et du mauvais état des sanitaires.	Taux de 95% CA TTC
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 28 Octobre 2016 – n° 14/16569	Cordonnerie	Fourchette haute tenant compte de l'excellente situation des locaux.	Taux de 120% CA TTC

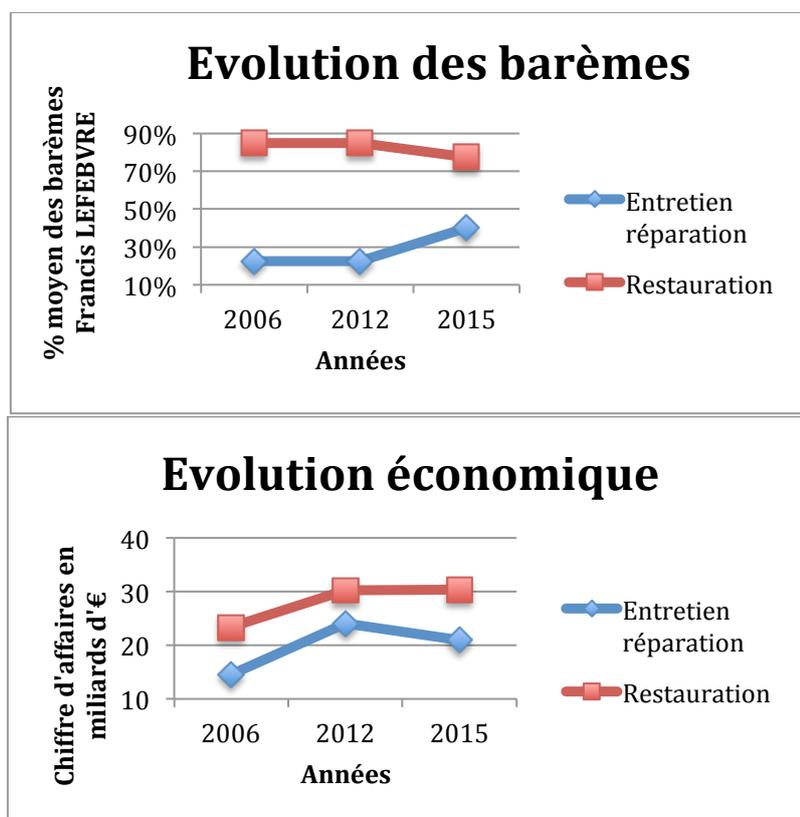
Critères	%
Qualité de l'emplacement, de la situation	24%
Caractéristiques des locaux (vétustée, configuration, entretien)	16%
Commercialité du secteur, concurrence	15%
Rentabilité, bénéfice, résultat	11%
Qualité du commerce, renommée, notoriété	9%
Chiffre d'affaires	7%
Zone géographique	4%
Conjoncture économique	4%
Matériel	4%
Caractéristiques de la clientèle (demande, pouvoir d'achat)	4%
Loyer	2%
Parking	2%
Total	100%

Annexe n°4 : Tableau du choix du coefficient de la méthode par la rentabilité

Choix coefficient de la méthode par la rentabilité : EBE			
RG n°	Activités	Critères	Résultats
CA Paris, pôle 5, 3e ch., 21 mars 2012, Sté Belle Gabrielle c/ Blanchard (appel c/ TGI Paris, 7 janv. 2010) : JurisData n° 2012- 006031	Prêt à porter féminin	Caractéristiques de l'exploitation, de son emplacement et d'une ouverture 365 jours par an limitant les possibilités de progression.	coefficient de 6,5
Cour d'appel, PARIS, Chambre 16 section A, 16 Janvier 2008	Superette asiatique : Commerce fruits et légumes	En raison de l'adéquation du commerce à son environnement, de la forte évolution du chiffre d'affaires et de l'interdiction de vente d'alcool.	coefficient de 5
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 16 Mai 2012 – n° 10/14687	Café restaurant	Ecarter la méthode dite de l'excédent brut d'exploitation compte tenu du fait que les résultats comptables de la société ne reflètent pas son potentiel de rentabilité réel au regard de l'excellence de l'emplacement et de son volume d'activité.	//
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 2 Mai 2018 – n° 16/10194	Résidence étudiante	Compte tenu de la bonne adéquation du commerce à son environnement et de sa bonne rentabilité.	coefficient de 6
Cour d'appel, CHAMBERY, Chambre commerciale, 12 Juin 2007 - n° 05/00220	Hotel 4* COURCHEVEL	Eu égard à la notoriété et à la qualité de l'établissement , un coefficient multiplicateur correspondant à la fourchette haute des usages.	coefficient de 10
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 8 Novembre 2017 – n° 16/01315	ente textile et tissu	Compte tenu de la stabilité en volume du chiffre d'affaires, des perspectives de développement liées à l'exploitation des caves en sous- sol, de la relative précarité liée à une exploitation en vertu de deux baux, de l'avantage procuré par une charge locative modérée si le bail avait été renouvelé, de la capacité bénéficiaire capitalisée, de la pérennité qu'offre à l'exploitant une situation au sein d'un secteur spécialisé dans le commerce de tissus.	coefficient de 7
Cour d'appel, Versailles, 12e chambre, 27 Janvier 2015 - n° 13/04132	Vente de cravates, chemiserie et blouses en soie.	En fonction de l'implantation du local litigieux dans le centre commercial de Vélizy 2 qui est un des centres régionaux majeurs et du fait de la bonne localisation de ce magasin dans le centre, situé à proximité d'un escalator.	coefficient de 6,5
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 4 Juin 2014 – n° 12/14088	Hotel	Eu égard au fait qu'il s'agit d'un fonds de travail qui génère cependant des résultats significatifs.	coefficient 4
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 14 Décembre 2011 – n° 10/06460	Hotel : maison meublée de 5ème catégorie	Il convient de retenir que les fonds de commerce d'hôtels donnent lieu à des coefficients supérieurs à la plupart des autres fonds de commerce compte tenu d'une raréfaction de ce type de produit. Il doit aussi être tenu compte de la bonne situation géographique de l'hôtel et de sa catégorie.	coefficient 5
Cour d'appel, Paris, Pôle 5, chambre 3, 14 Septembre 2011 - n° 09/20573	Bar restaurant	Excellence de l'emplacement.	coefficient 6

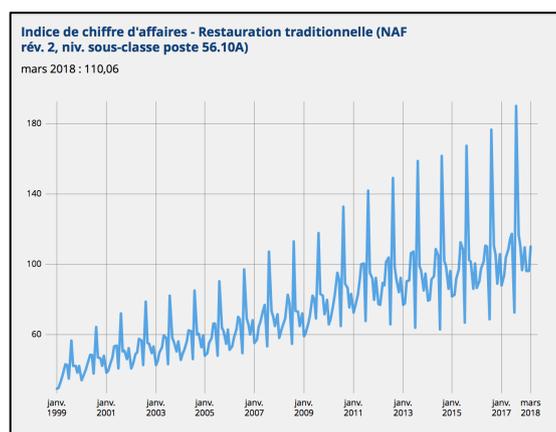
Critères	%
Caractéristiques de l'exploitation (adéquation à l'environnement)	20%
Emplacement	20%
Qualité du commerce, renommée, notoriété	16%
Rentabilité, bénéfice, résultat	12%
Chiffre d'affaires	8%
Perspectives de développement	8%
Agencement, volume	8%
Conditions du bail	8%
Total	100%

Annexe n°5 : Evolution graphique entre 2006 et 2015



Annexe n°6 : Evolution graphique des indices INSEE : La restauration traditionnelle

Source : INSEE

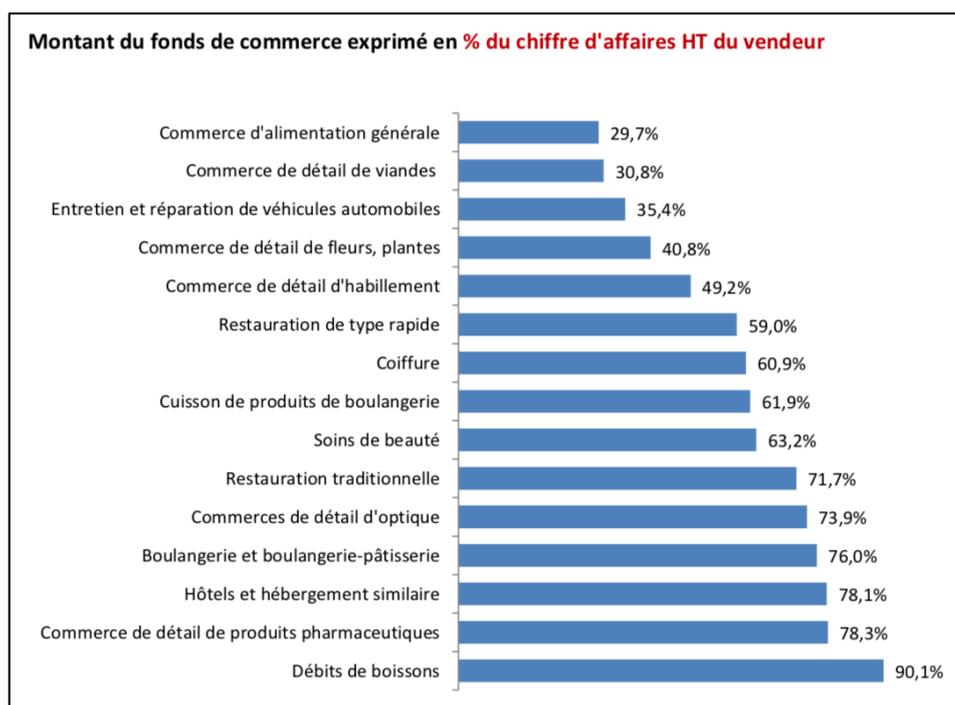


Annexe n°7 : Evolution du montant des fonds de commerce – BODACC

	Activité	2012	2013	2014	2015	Nombre transactions 2015
1	Bâtiment	91 939	112 688	121 087	98 092	1 757
2	Magasins multi-rayons	161 885	179 002	301 617	192 688	1 342
3	Commerce d'habillement	161 172	137 131	143 600	142 165	1 053
4	Machines & équipements (interentreprises)	256 266	227 403	257 832	188 444	345
5	Matériaux de construction, sanitaire... (interentreprises)	381 207	270 573	231 862	300 778	246
6	Textile, habillement, cuir	193 119	262 505	147 280	234 070	121
7	Chimie, pharmacie	766 282	916 200	1 224 576	1 351 678	66
8	Informatique, électronique	384 255	326 481	159 855	318 374	31
9	Autres industries manufacturières	173 836	152 349	293 526	128 899	168
10	Édition	155 725	435 971	182 950	240 147	90
11	Activités d'assurance	317 775	276 883	341 223	305 796	244
12	Autres services à la personne	76 123	77 748	80 406	82 424	491
13	Ensemble des activités	187 924	191 066	189 604	179 874	39 835
14	Industrie alimentaire	205 367	199 574	186 270	191 643	2 347
15	Services informatiques	346 331	269 734	310 917	333 771	324
16	Transport routier de marchandises	153 639	163 361	148 203	155 867	366
17	Services de transport	532 901	545 900	361 079	236 173	154
18	Mise à disposition de ressources humaines	265 646	198 696	198 015	142 690	100
19	Sécurité	301 452	142 982	141 215	174 963	65
20	Autres activités de soutien aux entreprises	134 018	144 817	180 983	164 024	307
21	Débites de boissons	177 306	174 750	155 157	156 760	2 840
22	Autres activités récréatives	110 336	166 361	130 924	123 256	113
23	Commerce & réparation véhicules	150 235	151 348	117 121	132 262	1 555
24	Détail alimentaire	153 571	137 816	137 869	141 906	1 968
25	Bricolage & équipement du foyer	124 174	122 995	135 726	129 472	604
26	Autres commerces de détail	101 775	111 991	104 999	107 899	915
27	Centrales d'achat	319 099	246 513	310 010	240 555	122
28	Équipements informatiques & électroniques (interentreprises)	378 797	260 884	237 236	134 476	69
29	Bois, matériaux de construction	459 366	211 307	385 722	292 840	192
30	Imprimerie	167 947	86 059	107 186	110 170	113
31	Caoutchouc, plastique	313 441	217 651	307 033	225 373	78
32	Films & son	380 713	191 755	184 697	185 612	60
33	Services techniques aux entreprises	214 233	199 841	242 004	212 284	1 538
34	Nettoyage de bâtiments	103 235	113 669	97 157	101 105	202
35	Services administratifs de bureau	363 519	296 258	212 224	221 384	61
36	Activités de réparation	69 721	67 638	75 414	59 253	142
37	Santé humaine	531 510	364 845	285 114	250 715	312
38	Enseignement	113 325	81 649	110 418	114 915	352
39	Sport & loisirs	181 105	165 677	176 465	186 528	594
40	Soin de la personne & optique	945 042	863 146	816 102	770 232	1 357
41	Vente hors magasin	89 228	87 624	101 284	107 686	383
42	Carburants & combustibles	213 104	372 507	194 564	200 378	123
43	Textile, habillement (interentreprises)	167 337	130 278	154 003	139 014	125
44	Énergie, eau, environnement	305 809	363 618	477 871	338 133	227
45	Machines et équipements	190 078	255 886	323 656	590 798	83
46	Réparation, maintenance	166 606	124 303	189 700	179 465	236
47	Voyages	159 430	151 405	138 783	177 753	95
48	Coiffeurs, soins de beauté et corporels	64 394	64 481	56 556	55 869	1 971
49	Hébergement	322 981	351 248	326 171	333 854	836
50	Activités culturelles	163 834	234 047	198 407	225 510	53
51	Travaux publics	324 736	391 874	420 092	428 546	112
52	Agences immobilières	131 407	111 587	122 183	101 950	490
53	Autres activités immobilières	277 451	257 940	283 030	273 461	691
54	Autres commerce interentreprises	328 946	317 328	173 411	267 265	283
55	Alimentaire (interentreprises)	236 586	307 327	258 203	182 836	273
56	Biens domestiques (interentreprises)	375 720	350 626	435 189	286 228	248
57	Métallurgie, mécanique	182 368	281 117	156 296	148 388	296
58	Télécommunications	336 999	225 387	369 849	181 392	51
59	Transport routier de voyageurs	168 267	132 841	109 087	106 054	204
60	Activités financières	625 336	511 437	684 113	505 569	404
61	Activités de location	264 498	279 391	188 060	211 590	287
62	Restauration	138 708	139 275	129 778	129 912	7 661
63	Action sociale	430 743	215 805	116 289	244 029	128
64	Activités sportives	135 794	148 605	137 844	159 548	112

Source : Baromètre du BODACC – Vente et cession de fonds de commerce du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

Annexe n°8 : Montant du fonds de commerce exprimé en % du CA HT – BODACC



Source : Baromètre du BODACC – Vente et cession de fonds de commerce du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

Annexe n° 9 : Comparaison des barèmes des ouvrages et des données du BODACC

Activités	2015						Observations
	Francis LEFEVRE CA TTC		EDITIONS CALLON CA TTC		Moyenne des ouvrages	BODACC CA HT	
	Barèmes	Moyennes	Barèmes	Moyennes			
Commerce d'alimentation générale	20 à 50 %	35%	Néant	Néant	35%	29,7%	Sans objet
Commerce de détail de viandes	30 à 50%	40%	30 à 55%	43%	41%	30,8%	Edition FL = Boucherie
Entretien et réparation de véhicules automobiles	30 à 50%	40%	30 à 50%	40%	40%	35,4%	Edition FL = Garage - atelier
Commerce de détail de fleurs, plantes	50 à 105%	78%	50 à 85%	68%	73%	40,8%	Edition FL = Distinction entre fleuriste traditionnel et libre service. Nous retenons traditionnel
Commerce de détail d'habillement	65 à 70%	68%	35 à 70%	53%	60%	49,2%	Edition FL = Prêt à porter-vêtement (hors luxe)
Restauration de type rapide	45 à 90%	68%	45 à 90%	68%	68%	59,0%	Sans objet
Coiffure	70 à 120%	95%	75% à 120%	98%	96%	60,9%	CALLON = Distinction Hommes et Femmes
Cuisson de produits de boulangerie	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	61,9%	Sans objet
Soins de beauté	45 à 100%	73%	45 à 100%	73%	73%	63,2%	Sans objet
Restauration traditionnelle	50 à 105%	78%	50 à 105%	78%	78%	71,7%	Sans objet
Commerce de détail d'optique	50 à 130%	90%	50 à 130%	90%	90%	73,9%	Sans objet
Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	50 à 110%	80%	50 à 110%	80%	80%	76,0%	Sans objet
Hôtels et hébergements similaires	200 à 400%	300%	80 à 400%	240%	270%	78,1%	Edition FL = Hôtel de tourisme et meublé = 250 à 400%). CALLON = meublé et 1 à 4*
Commerce de détail de produits pharmaceutiques	60 à 95%	78%	65 à 95%	80%	79%	78,3%	Sans objet
Débites de boissons	5.000€ à 30.000€	17 500 €	Néant	Néant	17 500 €	90,1%	Edition FL = Licence de débit de boissons

Bibliographie

ARTICLES :

- ◆ NUSSENBAUM, Maurice, « *Les ambiguïtés actuelles de l'évaluation du fonds de commerce* », GAZETTE DU PALAIS, 2009.
- ◆ Gazette du Palais : B. Bouquet. « *Repenser l'exclusion traditionnelle des immeuble : Le fonds de commerce* » (1909-2009 : Un centenaire à rajeunir : Gaz. Pal. 31 mai- 4 juin 2009, p. 101 et s.).
- ◆ Gazette du Palais : Philippe-Hubert BRAULT, Jehan-Denis BARBIER et Charles-Edouard BRAULT. Edition datée de 2009 et annotations et mise à jours de mars 2014.
- ◆ AJDI 1991 : Eddy Bloy, Maître de conférences à la faculté des sciences économiques et de gestion de l'université lumière Lyon II. « *L'évaluation des fonds de commerce – critique des méthodes existantes* ». p826.
- ◆ Le Lamy droit commercial : *Partie 1 Fonds de commerce – Section 4 « Evaluation du fonds de commerce »*.
- ◆ AJDI 2013 : Hugues Sainsard, Expert en estimations immobilières près de la cour d'appel de Paris. « *Barèmes judiciairement retenus en matière de valorisation de fonds de commerce* ». p196.
- ◆ Evaluation : Editions Francis LEFEBVRE – Editions 2006, 2012 et 2015 – « *Valorisation des fonds de commerce* ».
- ◆ BODACC: Baromètre – Ventes et cessions de fonds de commerce (bâtiment, commerce, industrie ou services) – Annonces publiées du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2011 & annonces publiées au 1^{er} semestre 2015.
- ◆ Guide de la transmission d'entreprise : Chambre de métiers et de l'artisanat de l'Hérault – *Edition 2010*.
- ◆ La cote annuelle des valeurs vénales et foncières : Editions CALLON – Edition 2015 – « *Valorisation des fonds de commerce* ».
- ◆ Dalloz : Action Droit et pratique des baux commerciaux : Patrick Colomer- Chartered Surveyor – MRICS, Expert près de la cour d'appel de Paris. « *Différentes formes de l'indemnité d'éviction* » – *Chapitre 552*.
- ◆ Dalloz : Action Fonds de commerce : Arnaud REYGROBELLET – Christophe DENIZOT. « *Evaluation des fonds de commerce 2012* » – *Chapitre 61*.

- ◆ La valeur du fonds de commerce déterminée à partir de ses capacités bénéficiaires : Michel MARX.
- ◆ Lexis 360 : Nicolas DISSAUX professeur agrégé des Facultés de Droit et Jacques LAFOND, Docteur en droit. Synthèse – « *Fonds de commerce* ». 22 août 2016.
- ◆ L'expertise immobilière : Editions EYROLLES - « *Fonds de commerce et Indemnité d'éviction* » p 113 – 1961.
- ◆ La Gazette du Palais : Antoine VASSELIN, expert près la cour d'appel de Paris. « *Les fonds de commerce de pharmacies* ». Juillet 2010.
- ◆ La Gazette du Palais : Maurice NUSSENBAUM. « *Les ambiguïtés actuelles de l'évaluation du fonds de commerce* ». Dimanche 31 mai au jeudi 4 juin 2009
- ◆ INSEE PREMIERE : Jean-Yves FOURNIER, Christophe MICHEL, Vincent VICAIRE.: « *Le commerce en 2006 : Seul le commerce de détail maintient sa croissance* ». Publication n°1138 de juin 2007
- ◆ INSEE PREMIERE : Karine Diard, Laure Genebes, Stéphanie Lemerle, Christèle Rannou-Heim, Florent Royer. « *Le commerce en 2012 : Le secteur n'échappe pas à la crise* ». Publication n°1457 de juillet 2013.
- ◆ INSEE PREMIERE : Virginie Andrieux, Catherine Bourdeaux, Sonia Le Faucheur, Arnaud Rousset, Rémi Segreto, Benoît Trinquier. *Ouvrage n°1606 de juillet 2016* : « *Le commerce en 2015 : L'activité accélère, les prix continuent de fléchir* ».
- ◆ La Gazette du Palais : Xavier HUGON avocat au Barreau de Paris Cabinet PDGB. « *La cession du fonds de commerce, instrument d'un changement de contrôle de l'entreprise* ». Dimanche 31 mai au jeudi 4 juin 2009.
- ◆ Expertise immobilière : Bernard de Polignac, Jean-Pierre Monceau, Xavier De Cussac. 6eme édition du 9 novembre 2013. Chapitre : « *Fonds de commerce* ».

DOCUMENTS ELECTRONIQUES :

- ◆ <http://www.cci.fr/web/cession-d-entreprise/evaluer-son-entreprise/-/article/Valorisation+d%60un+fonds+de+commerce/valorisation-d-un-fonds-de-commerce>
- ◆ <http://www.myaefr.fr/faq/cession-fonds-commerce-auto-entrepreneur.php>
- ◆ https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf
- ◆ <https://www.insee.fr/fr/plan-du-site/famille-bdm/109939800>
- ◆ <http://www.baux-commerciaux.com/pages/doctrine-jurisprudence.cfm>
- ◆ <https://www.entreprise-individuelle.net/Evaluation-sur-EBE>
- ◆ <http://archives-bofip.impots.gouv.fr>
- ◆ <https://entreprises.banque-france.fr/etudes/fascicules-dindicteurs-sectoriels>

Résumé

A travers ce mémoire, nous verrons que la valorisation d'un fonds de commerce est possible par la mise en œuvre de diverses méthodes souvent théoriques et dont l'adaptation à un cas réel est souvent complexe.

Nous insisterons sur le fait que la jurisprudence ainsi que de nombreux ouvrages retiennent deux principales approches à savoir : la méthode des barèmes professionnels et la méthode par la rentabilité.

Nos diverses recherches et analyses montreront les difficultés pouvant être rencontrées lors de l'utilisation de la première méthode. Elle repose sur des barèmes dont le choix est souvent laissé à la libre appréciation de l'expert et nécessite d'avoir une bonne connaissance de l'entreprise étudiée, du domaine d'activité, de la localisation du bien ainsi que de la conjoncture économique.

La méthode de la rentabilité, bien que mise à l'écart par certains, nous semble nécessaire à prendre en considération dans le calcul du fonds de commerce. Nous étudierons les coefficients proposés dont le choix, bien que moins aléatoire que celui des barèmes, peut une nouvelle fois être laissé à la libre appréciation de l'expert.

Le choix du barème et du coefficient aura indéniablement un impact plus ou moins significatif sur la valeur finale du fonds de commerce. Afin de faciliter ces choix, nous proposerons des axes d'améliorations et des outils permettant d'être le plus précis possible dans notre évaluation.

Enfin, nous illustrerons nos propos à travers deux cas concrets à savoir : le calcul de la valeur du fonds de commerce d'une activité de « *restauration traditionnelle* » et d'une activité de « *garage – réparation et entretien* ».

Mots clés :

Fonds de commerce : « *l'ensemble des droits et valeurs au moyen desquels s'exerce un négoce ou une industrie. Il est composé de divers éléments et c'est leur réunion, leur groupement sous une direction unique, l'action respective qu'ils ont les uns sur les autres, le fait qu'ils se valorisent réciproquement qui créent le fonds de commerce. Ces éléments sont habituellement classés en éléments incorporels et éléments corporels.* » - Définition de l'administration fiscale.

Excédent brut d'exploitation : « *L'excédent brut d'exploitation est le solde du compte d'exploitation, pour les sociétés. Il est égal à la valeur ajoutée, diminuée de la rémunération des salariés, des autres impôts sur la production (voir impôts sur la production et les importations) et augmentée des subventions d'exploitation* » - Définition de l'INSEE.