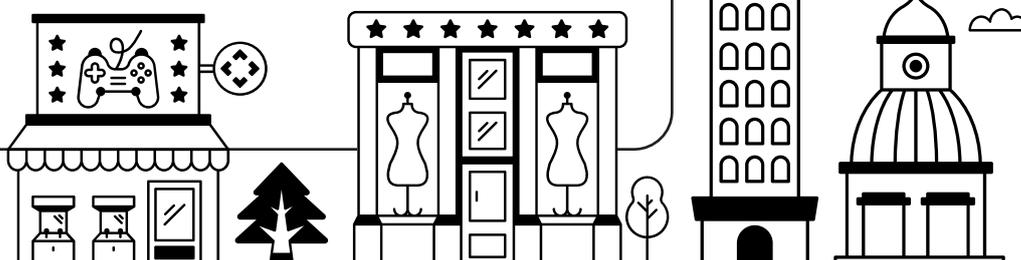


FONDS DE COMMERCE : QUELLES METHODES DE VALORISATION ?

La valorisation d'un fonds de commerce consiste à mettre en œuvre successivement :

- les **méthodes d'usage** qui permettent de valoriser les éléments corporels et incorporels principaux du fonds indispensables à son exploitation selon des barèmes statistiques.
- une **valorisation spécifique du droit au bail**, élément incorporel majeur du fonds. (valeur plancher)
- **d'éventuelles valorisations distinctes** concernant des éléments incorporels (brevets, licences, marques, etc.) ou corporels (marchandises) qui méritent une attention particulière, de nature à faire varier la valeur normative du fonds.

Note : L'évaluation d'un fonds de commerce est réalisée marchandises (stock) non comprises !



Méthodes d'usage

Barèmes (% CA ht & Multiples EBE)

Valorisation spécifique

Droit au bail (rente locative)

Valorisations distinctes

Brevets, licences, marques, etc.

MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ PRODUCTIVE

Les fonds de commerce sont évalués grâce à des barèmes professionnels établis activité par activité (ou code NAF).

La méthode consiste à appliquer au **chiffre d'affaires** (ht) moyen du fonds des trois dernières années d'exploitation, un pourcentage déterminé à l'observation statistique du marché et du secteur d'activité. Il est équivalent au rapport entre un prix moyen de cession du fonds et son chiffre d'affaires moyen (ratio prix de vente du fonds / chiffre d'affaires ht).

**MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ PRODUCTIVE
= CHIFFRE D'AFFAIRES MOYEN HORS TAXES × % STATISTIQUE**

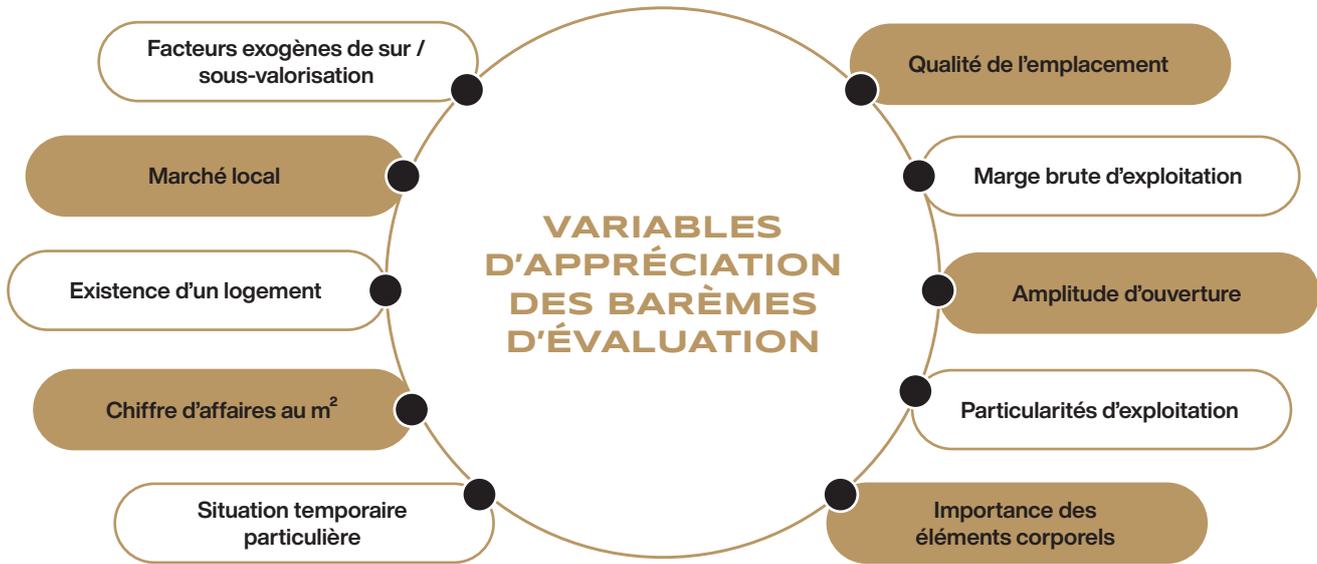
BARÈME FISCAL (ABSENCE)

Bien qu'il soit encore régulièrement évoqué voire invoqué, il n'existe ni barème officiel ni fiscal d'évaluation des fonds de commerce !

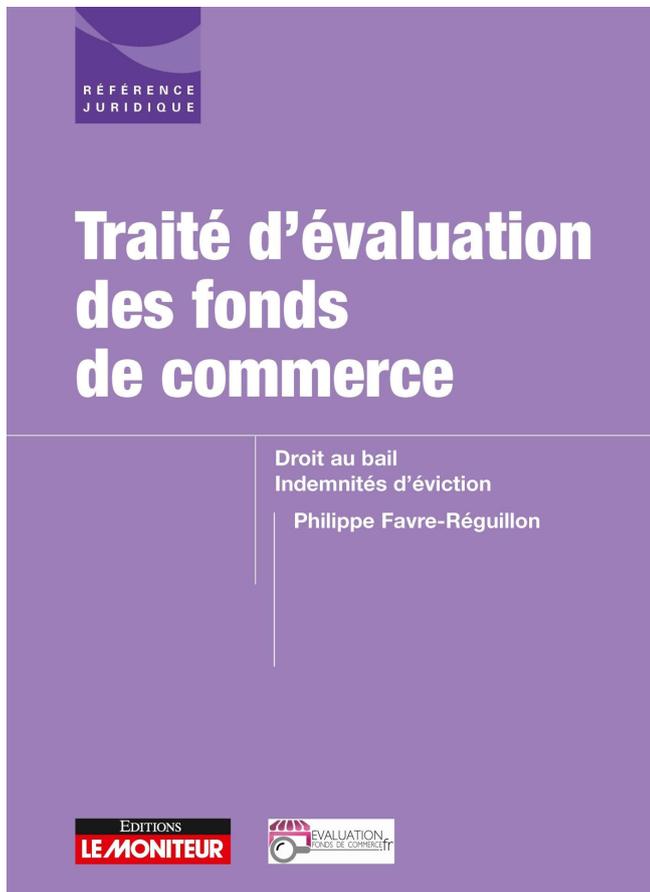
TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (EXCLUSION)

La jurisprudence exclue désormais toute prise en compte de l'impôt dans le chiffrage du fonds, et ce à l'instar des publications officielles de cessions de fonds, d'ailleurs relatées hors taxes par le Bodacc.

Les barèmes sont généralistes et les correctifs, en fonction des caractéristiques particulières du fonds étudié, sont nécessaires :



MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ BÉNÉFICIAIRE



La valeur d'un fonds de commerce repose aussi sur la **rentabilité** de son exploitation.

Un multiple est associé à la capacité bénéficiaire caractérisée par l'excédent brut d'exploitation (EBE). Il est là encore exclusivement statistique et non pas compris dans une fourchette arbitraire plus ou moins large : les multiples sont propres à chaque secteur d'activité (ratio prix de vente du fonds / EBE) !

L'EBE nécessite enfin souvent d'être retraité pour être significatif : charge locative pérenne, traitement du dirigeant, frais de structure, etc.

MÉTHODE PAR LA CAPACITÉ BÉNÉFICIAIRE = EBE (ÉVENTUELLEMENT RETRAITÉ) X MULTIPLE STATISTIQUE

BARÈMES PROFESSIONNELS ACTUALISÉS

Les barèmes professionnels actualisés en pourcentage du CA (ht) ou en multiples de l'EBE sont livrés par le site www.evaluation-fonds-de-commerce.fr qui propose gratuitement les ratios d'évaluation des fonds de commerce par secteur d'activité et par code NAF / Insee. Des Géolocalisation© exclusives identifient les ratios géographiques pour telle ou telle exploitation.

Ces différents barèmes professionnels ont été consacrés par le **Traité d'évaluation des fonds de commerce, droit au bail et indemnités d'éviction** (Le Moniteur, 2021).