

LA VALORISATION DES FONDS DE COMMERCE POST-COVID

Marc Olivier PETIT
Hugues SAINSARD,

DEFINITION DU FONDS DE COMMERCE

Le fonds de commerce est composé d'un ensemble d'éléments concourant à constituer une unité économique dont l'objet est de nature commerciale comprenant:

- des éléments corporels, tel que le matériel, les marchandises et les équipements,
- et des éléments incorporels, tels que la clientèle, l'achalandage, le droit au bail et le nom commercial.

Le droit au bail est donc un des composants du fonds de commerce

VALEUR DU DROIT AU BAIL

Le droit au bail trouve ses fondements dans le droit au renouvellement, c'est un avantage économique.

« Le droit au bail est la contrepartie économique des avantages que constitue la reprise d'un bail existant, comportant des clauses plus ou moins avantageuses et l'existence d'un loyer qui peut apparaître sensiblement différent des loyers pratiqués sur le marché » (charte de l'expertise en évaluation immobilière – 5ème édition Mars 2017).

Ainsi, la valeur du droit au bail naît de la différence pouvant exister entre la valeur locative de marché et le loyer juridiquement exigible.

La valeur locative de marché étant la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre de la signature d'un nouveau bail ou de la cession d'un bail en cours.

Pour déterminer le droit au bail, il est appliqué un coefficient multiplicateur au différentiel annuel

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE SUR LA VALEUR DU DROIT AU BAIL

- Baisse ou érosion de la valeur locative de marché sur certains secteurs alors que les loyers des commerces déjà installés augmentent du fait des indices orientés à la hausse.
 - Tendance des preneurs à préférer des locations sans cession du fait notamment:
 - des difficultés liées au financement du droit au bail (trésorerie déjà impactée par la crise, conditions d'accès au crédit plus restrictives, hausse des taux d'intérêts).
 - du taux de vacance en hausse permettant souvent de trouver sur le marché des locaux sans cession.
 - Confiance des commerçants en baisse, pour des emplacements à forte commercialité les locataires estimaient qu'ils pourraient percevoir une cession lors de leur départ, ce qui n'est plus toujours le cas .
-

VALEUR DU FONDS DE COMMERCE

Il existe deux méthodes principales d'évaluation de la valeur du fonds de commerce :

A- La méthode dite « des usages professionnels » basée sur le chiffre d'affaires.

B- La méthode par la rentabilité du fonds.

A) L'estimation par le chiffre d'affaires (Usages professionnels)

- a) L'estimation par le chiffre d'affaires s'effectue en affectant un coefficient ou un taux au chiffre d'affaires.
- b) Ce coefficient varie en fonction caractéristiques propres du fonds, notamment :
- de la ou des activités contractuellement admises qui y sont effectivement exercées,
 - de l'emplacement,
 - des locaux (importance, sont-ils bien adaptés ?),
 - des développements possibles de l'activité,
 - de son C.A. et de ses comptes d'exploitation,
 - des installations et aménagements.
- c) Le chiffre d'affaires pris en considération est souvent la moyenne des C.A. des 3 dernières années. (parfois plus : CA Paris du 8 novembre 2017 n°16/01315)
-

IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE SUR LA METHODE PAR LE CHIFFRE D'AFFAIRES

1) SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES A RETENIR:

L'année 2020 n'est pas significative des performances normales des fonds de commerce.

C'est aussi le cas de la plupart des commerces pour l'année 2021.

Mais aussi pour une partie de l'année 2022 pour les hôtels notamment qui commencent tout juste à retrouver les CA de 2019.

Il convient donc, à notre avis, de ne pas donc retenir les années qui ne sont pas représentatives de la performance normative du fonds.

La jurisprudence semble d'ailleurs confirmer ce point de vue.

CA Chambéry 1^{ère} chambre 18 janvier 2022 n° 19/00426 Hôtel à Val d'Isère

Compte tenu de la fermeture administrative des établissements pendant les premiers mois de la crise sanitaire, qui a eu un impact évident mais ponctuel sur l'activité exercée, les chiffres de l'année 2020 doivent être écartés comme non significatifs.

(CA pris en compte 2017, 2018, 2019 exercices dès le 30 juin)

La Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 30 mars 2022 (Pôle 5, chambre 3, n° 19/04806) relatif à la fixation d'une indemnité d'éviction d'une station-service, a écarté l'année 2020 au motif que celle-ci est dénuée de pertinence. La Cour d'appel estime en effet « *qu'en l'état de la sévère crise sanitaire ayant perturbé l'activité économique au cours de l'année 2020, les chiffres de ce dernier exercice seront écartés, pour être dénués en l'espèce de pertinence, afin de ne retenir que la moyenne des chiffres d'affaires des exercices 2017 à 2019* »

Tribunal judiciaire 18^{ème} chambre 1^{ère} section du 23 novembre 2021 n° 17/05904

Hôtel 6 avenue Victor Hugo Paris 16^{ème} 4*

Il n'est pas contesté que les mesures administratives prises dans le cadre de la gestion de la pandémie de la COVID-19 ont eu pour conséquence une baisse de la fréquentation des hôtels à Paris.

Cependant, l'impact de ces mesures sur l'activité de la locataire ne peut s'envisager que de manière temporaire ce qui doit conduire à apprécier l'indemnité d'éviction en fonction des caractéristiques propres du fonds dans le cadre de la poursuite d'une activité normale.

Tribunal judiciaire 18^{ème} chambre 1^{ère} section du 10 janvier 2022

Hôtel à Paris 16^{ème}

Complément d'expertise demandé par le bailleur afin de tenir compte dans la valorisation du fonds de commerce des effets de la crise sanitaire.

Le Tribunal rejette la demande au motif qu'il n'est pas démontré la durabilité des effets négatifs.

2) SUR L'EVOLUTION DES POURCENTAGES ET DES BAREMES

- Le pourcentage devant être retenu pour le calcul de la valeur du fonds est déterminé au regard des transactions réalisées pour de fonds similaires (analyse de marché)
- A titre indicatif, il existe des barèmes faisant apparaître des amplitudes par type d'activité.

Cependant ces barèmes sont issus de cessions réalisées sur toute la France et ne reflète donc pas le niveau du marché local.

De plus, ils font état d'amplitudes très importantes et la valeur de certains fonds se situe en dehors des « fourchettes » annoncées.

ACTIVITES	BAREMES SUR CA HT (FRANCIS LEFEBVRE)	
	2018	2021
PAP	45% à 85%	20% à 60%
VENTE DE MEUBLES	25% à 95%	10% à 30%
BOULANGERIE – PATISSERIE	55% à 140%	40% à 100%
BIJOUTERIE	35% à 55%	20% à 50%

Source : FRANCIS LEFEBVRE

2) L'estimation par la rentabilité

a) L'estimation par la rentabilité consiste à déterminer la capacité du fonds à dégager du profit puis à appliquer à ce résultat un coefficient multiplicateur.

b) Ce coefficient multiplicateur est couramment compris entre 2,5 et 8 (mais peut être supérieur).

Cette capacité à dégager du profit est généralement calculée à partir de l'EBE comptable, auquel il est éventuellement appliqué certains correctifs au regard des particularités du fonds :

- réintégration des salaires non justifiés des dirigeants,
- réintégration du supplément de loyer ou déduction du surloyer (si le bail échappe à la règle du plafonnement ou si le loyer est supérieur à la valeur locative).

-.....

REMARQUES:

- Si le fonds est déficitaire, il conviendra de retenir la valeur du droit au bail, même si le chiffre d'affaires permet d'obtenir une valeur fonds supérieure au montant du droit au bail. (CA Paris, Pôle 5, Ch. 3, 9 avril 2014, n° 12/07469 ; A. Jacquin « Fonds de commerce déficitaire et indemnité d'éviction », Gaz. Pal. 8/9 fév. 2002, p. 16 & suiv.)
-