

Comment déterminer la valeur du fonds de commerce ?

La fixation du **prix du fonds de commerce** résulte d'un accord négocié entre le vendeur et l'acheteur basé sur la **valeur du fonds de commerce** estimée en prenant en compte le montant de chacun des éléments d'exploitation.

L'estimation des actifs incorporels

Ces actifs comprennent la clientèle, le droit au bail, le nom commercial, l'enseigne, les brevets et marques de fabrique, etc.

La clientèle

Il existe plusieurs méthodes pour évaluer la clientèle. Il est d'usage que chacune des parties choisisse une méthode favorable à ses intérêts, la fixation du prix définitif résultant alors de la négociation.

Remarque : l'absence de cession de clientèle disqualifie la cession du fonds de commerce en simple cession d'éléments d'exploitation (cession du bail).

L'évaluation par le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires retenu est, en principe, celui correspondant aux recettes TVA incluses. Cette méthode consiste à dégager une moyenne sur la base des trois dernières années d'exploitation et d'appliquer à celle-ci un coefficient variant suivant la nature du commerce et de ses particularités (ce coefficient est déterminé à l'aide de barèmes d'évaluation par profession).

L'évaluation par le bénéfice reconstitué

Le bénéfice réel est reconstitué à partir du bénéfice déclaré fiscalement et auquel on ajoute des éléments déductibles en comptabilité, comme la rémunération du dirigeant et les charges sociales, les amortissements, les intérêts et agios d'emprunts. Puis on multiplie ce résultat par un coefficient variant entre trois et quatre et demi selon la localisation et la nature du fonds à vendre.

Remarques :

- les pourcentages et les coefficients évoqués ci-dessus correspondent à une observation des pratiques du marché. Ils oscillent en fonction de la nature du fonds objet de l'évaluation. Les barèmes les plus élevés s'appliquent aux fonds localisés dans les zones attractives ou dont les locaux sont spacieux et en bon état et, à l'inverse, les barèmes les plus bas aux fonds localisés dans une rue peu commerçante ou dont les locaux sont en mauvais état ;
- les barèmes étant attribués par la profession, nous vous invitons à prendre contact avec votre fédération professionnelle ou avec un expert agréé auprès des tribunaux.

Le droit au bail

Pour estimer le droit au bail, on soustrait le montant du loyer payé à la valeur locative de marché pour le local en question. Ce résultat est ensuite multiplié par un coefficient d'emplacement qui peut varier entre 1 et 12 (ce dernier chiffre peut être utilisé par exemple pour un local donnant sur l'avenue des Champs Elysées).

Remarque : en tout état de cause la valeur minimum du fonds de commerce doit correspondre à la valeur du bail.

Les autres éléments incorporels

Le nom commercial et l'enseigne, éléments du fonds de commerce, sont en principe estimés avec ce dernier qu'ils permettent de caractériser. Les brevets et marques de fabrique font l'objet d'une évaluation distincte dans la mesure où la comptabilité de l'entreprise permet de la déterminer.

Les marques et brevets peuvent être évalués par les méthodes suivantes :

- le cumul des frais de recherche s'ils ne sont pas exploités ;
- la capitalisation des bénéfices qu'ils suscitent ;
- la capitalisation des redevances de licence au cas où l'exploitation du brevet ou de la marque a été

L'estimation des actifs corporels

Il faut distinguer la valeur des actifs corporels immobilisés (matériel, outillage) ou circulants (marchandise).

Les actifs immobilisés

L'estimation du matériel ou de l'outillage se réalise alors sur la valeur nette comptable. Si cette dernière est nulle ou insignifiante par rapport au bon état des actifs en cause, il faut prendre en compte leur valeur vénale, déterminée par le marché (par exemple, l'argus pour les automobiles).

Les actifs circulants

Le stock de marchandises devra aussi faire l'objet d'une estimation distincte. Celle-ci devra tenir compte de l'importance et de la vitesse de rotation du stock (écoulement des marchandises). Ainsi, les marchandises qui sont en stock depuis un certain temps se voient appliquées une décote dont le taux est fixé suivant la nature de la marchandise et la durée de stockage. Il est recommandé de s'assurer que l'importance du stock de marchandises correspond à une quantité normale compte tenu de l'activité de l'exploitant. À défaut, une décote devra être pratiquée si l'écoulement des marchandises s'avère difficile.

Votre CCI vous accompagne

- [Commerçant, préparez la cession de votre commerce](#)
- [Cédant PME/PMI, préparez la cession de votre entreprise](#)
- [Repreneur commerce, préparez votre projet de reprise d'entreprise](#)
- [Consultation juridique 1h - multicanal \(téléphone, face à face ou à distance par webcam\)](#)
- [Conseil juridique](#)

Mis à jour le 02/09/2013

© CCI Paris Ile-de-France



URL de la page convertie en PDF: <http://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/reglementation/developpement-entreprise/droit-affaires/comment-evaluer-un-fonds-de-commerce>