



Centre de
formation
à l'expertise
immobilière

Memento propriété commerciale

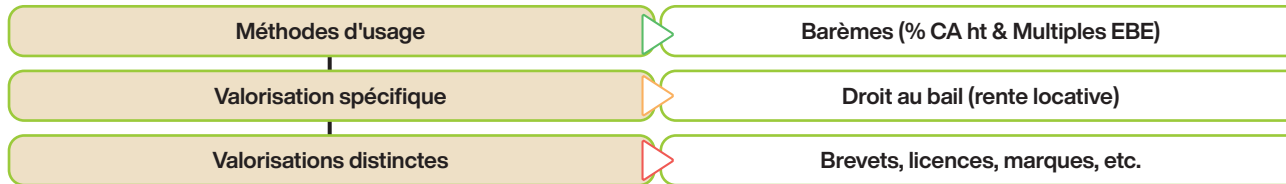


FONDS DE COMMERCE : QUELLES MÉTHODES DE VALORISATION ?

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

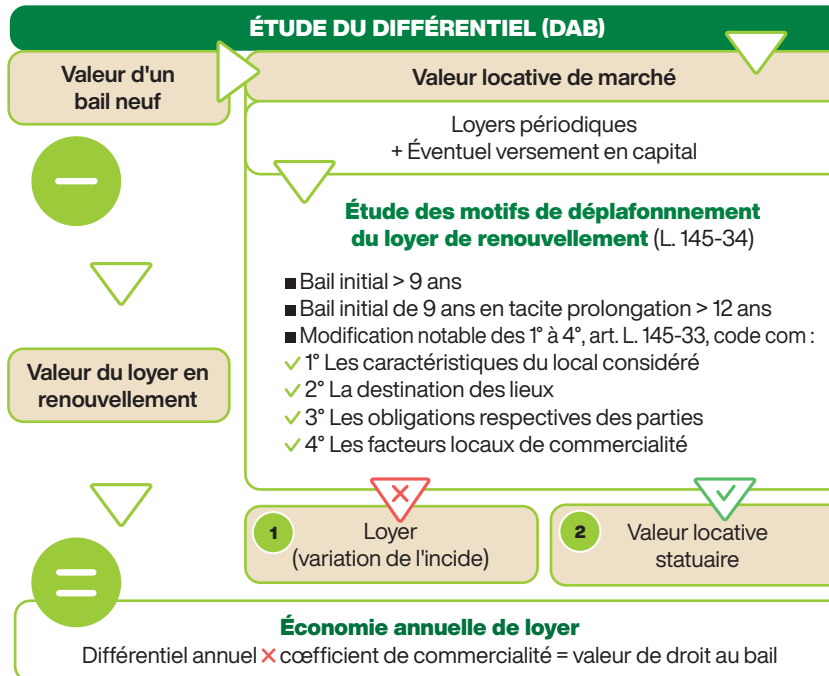
- les **méthodes d'usage** qui permettent de valoriser les éléments corporels et incorporels principaux du fonds indispensables à son exploitation selon des barèmes statistiques.
- une **valorisation spécifique du droit au bail**, élément incorporel majeur du fonds (valeur plancher).
- **d'éventuelles 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 !*



BAIL COMMERCIAL : QUELLE VALEUR DE DROIT AU BAIL ?

La valeur pécuniaire du droit au bail repose sur la **capitalisation d'un différentiel** existant entre le loyer dont s'acquitte le locataire commercial en vertu du statut protecteur des baux commerciaux qui plafonne (sauf exception) son évolution à la seule variation d'un indice et la valeur locative de marché qui serait à payer pour la location des mêmes surfaces s'il était question d'un bail neuf.



Formation **intra**

« Évaluation du fonds de commerce et droit au bail »

Calculer la valeur d'un fonds de commerce, comprenant l'ensemble des éléments incorporels et corporels en fonction des usages normés en matière d'évaluations amiable et judiciaire (L. 145-14, Code com.) ainsi que celle du droit au bail.

1 jour / 7h de formation

BAIL COMMERCIAL : QUEL LOYER DE RENOUVELLEMENT ?

Il existe
4 catégories
juridiques
de surfaces



COMMERCES, ARTISANS ET INDUSTRIELS

boutiques, locaux d'activités,
artisans, industriels, etc.

Le locataire acquiert la « propriété commerciale » qui pose le principe du plafonnement – sauf exception – du loyer au stade du renouvellement (cf. L. 145-34, Code com.) qui évolue selon l'indice de référence sauf :

1. Si modification notable (+ positive) d'un des 4 premiers points d'appréciation de la valeur locative (caractéristiques, destination, obligations respectives des parties et facteurs locaux de commercialité).
2. Si le bail renouvelé est d'une durée initiale > 9 ans.
3. Si le bail renouvelé est de 9 années mais s'est prolongé tacitement > 12 ans.

En sus, l'article L. 145-33 du même Code impose la fixation du bail renouvelé à la valeur locative => ce qui implique que lorsque cette dernière est < loyer plafond, elle s'impose !



TERRAINS

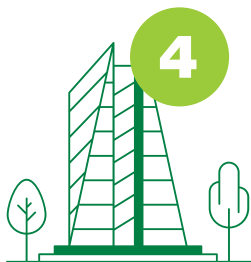
Le loyer est déplafonné d'office lors du renouvellement du bail et établi en fonction des "modalités d'exploitation". La méthode courante consiste à identifier la valeur vénale et à lui appliquer un taux de rendement.



LOCAUX MONOVALENTS

Hôtels, EHPAD, cliniques, cinémas, théâtres, etc.

Construits initialement en vue d'une seule utilisation, le loyer n'est pas plafonné lors du renouvellement et calculé d'après les « usages observés » en application d'une méthode (« hôtelière ») qui consiste à déterminer la capacité productive normative de l'exploitation et à lui appliquer un taux de prélèvement.



BUREAUX

(tertiaire), bureaux-boutiques

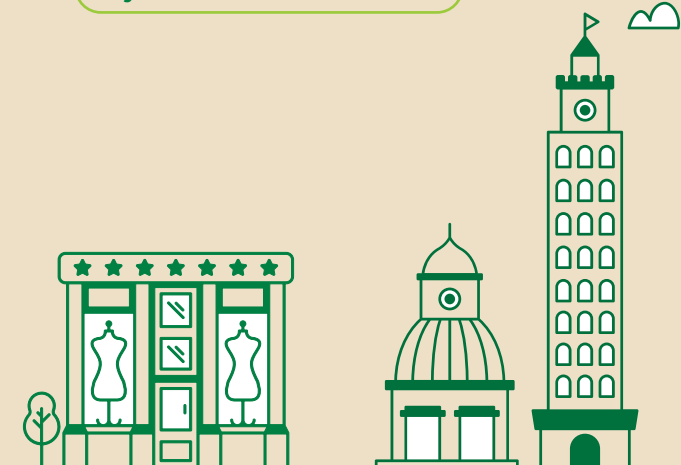
Le loyer est déplafonné lors du renouvellement. Le prix du bail renouvelé est déterminé à partir des « prix des locaux équivalents ».

Formation **intra**

« Valeurs locatives
commerces et hôtels »

Évaluer les valeurs locatives des biens dont la prise à bail est réglementée par les dispositions du Code de commerce (boutiques L. 145-33, 34 et R. 145-3 à 8 et hôtels L. 145-36 et R. 145-10)

1 jour / 7h de formation



Le principe de l'éviction commerciale, qui consiste pour le bailleur à ne pas renouveler le bail commercial qui le lie à son preneur, est codifié par l'article L. 145-14, Code de commerce.



DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Quelle est la conséquence de l'éviction ?

Fonds non transférable
REMPLACEMENT
(ou disparition)

Fonds transférable
DÉPLACEMENT

Quelle est la consistance de l'indemnité principale ?

Valeur du fond de commerce
≥ valeur du droit au bail

Valeur du droit au bail

Quelle est la méthode d'évaluation ?

- Capacité productive (% CA)
- Capacité bénéficiaire (Multiple EBE)

- Comparative
- Différentiel

Formation **intra**

« **Éviction commerciale** »

Déterminer le montant d'une indemnité d'éviction commerciale en application de l'article L.145-14 du Code de commerce et calcul des indemnités accessoires dues en cas de perte ou transfert du fonds.

1 jour / 7h de formation





Centre de
formation
à l'expertise
immobilière

www.cfei.fr



Centre de formation à l'expertise immobilière

Déclaration d'activité du centre de formation professionnelle dûment enregistrée sous le numéro 82.69.12253.69 auprès du préfet de Région Auvergne Rhône-Alpes.

Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'État conformément à l'article L. 6352-12 du Code du travail.



SARL Favre-Réguillon Expertises au capital de 75 000
€ 19 avenue Cabias 69004 Lyon (Fr) 09.61.49.09.36
RCS Lyon | SIRET 534 369 746 00038
TVA INTRA FR04-534469746 | APE | 6831Z
IBAN FR76 1027 8073 4500 0203 1410 554
BIC CMCIFR2A

Qualiopi 
processus certifié