VALEUR D'UTILITÉ

- 1) La valeur d'utilité est la valeur d'estimation qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité du bien. Elle est désignée de différentes manières : valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation.
- 2) Elle se rapproche de la notion de coût de remplacement ou encore de celle de valeur actuelle.

La valeur d'utilité est définie comme la somme d'argent (ou encore l'investissement global), qu'un Chef d'entreprise prudent et avisé devrait accepter de décaisser pour pouvoir disposer d'un bien directement nécessaire à l'exercice de son activité.

Elle a été parfois désignée sous d'autres vocables tels que : valeur d'usage, valeur d'utilisation, valeur d'exploitation. Elle peut être rapprochée de la notion de coût de remplacement (voir infra). Elle se rapproche également de la "Valeur Actuelle" telle qu'elle est définie dans le Code de Commerce à savoir : "la valeur d'estimation qui s'apprécie en fonction du marché et de l'utilité du bien pour l'entreprise".

La Valeur d'utilité peut se calculer selon deux types de méthodes, en fonction de la nature du bien à évaluer :

-soit il s'agit d'un bien relativement "standard ou courant" ; dans ce cas la valeur d'utilité correspond à la Valeur Vénale augmentée des impôts, taxes et frais sur l'acquisition ainsi que des éventuels travaux d'adaptation ou d'aménagement ;

-soit il s'agit d'un bien spécifique, et c'est alors une méthode par le coût de remplacement qui sera utilisée.

VALEUR D'APPORT

La valeur d'apport est celle pouvant être affectée à un bien immobilier dans le cadre d'une opération d'apport déterminée ou de transfert d'actif. Elle est fonction de la nature de l'opération et de la destination des biens convenue entre les parties. La valeur d'apport n'existe que dans le cadre d'une opération précise.

C'est donc aux parties (apporteurs et apportés) de définir quel type de valeur (et partant, quelles modalités de calculs), doit être choisi, et ce, sous le contrôle des Commissaires aux Apports.

(Dans un apport partiel d'actifs ou dans une fusion, il ne faut pas confondre la valeur financière des actifs apportés (c'est à dire l'estimation de leur valeur vénale) et la valeur comptable à laquelle ils sont juridiquement et comptablement apportés, c'est deux choses différentes.

Une fois que la valeur financière des actifs apportés a été déterminée, il suffit de diviser cette valeur par la valeur financière unitaire des actions de la société bénéficiaire des apports pour déterminer le nombre d'actions qui seront émises pour rémunérer l'apport, mettons un million.

Ensuite on choisit une valeur d'apport qui sera la valeur juridique et comptable qui figurera dans les comptes de la société bénéficiaire des apports. Ce peut être la valeur comptable des actifs, leur valeur financière ou une valeur intermédiaire.)

G - PRIX DE CONVENANCE

Le prix de convenance particulière traduit le prix de réalisation sur le marché d'un bien dans des circonstances spéciales qui ont faussé le jeu normal de l'offre et de la demande. Ce prix résulte du fait que l'une des parties a été motivée par une convenance particulière, donc propre à elle seule, et exogène par rapport au marché immobilier.

Le prix de convenance est donc distinct de la valeur vénale moyenne, même si les parties prenantes à l'opération n'ont pas réalisé une opération défavorable de leur propre point de vue.

Le prix de convenance est généralement considéré comme non opposable au regard de la réglementation fiscale.

H - VALEUR DE VENTE FORCÉE

Il s'agit de la valeur de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier dans un contexte de contrainte, quelle que soit la nature de ce contexte (judiciaire, psychologique, financier ou autre). Elle traduit une différence sensible, du moins dans la majorité des cas, avec la valeur vénale moyenne. L'expropriation ne rentre pas, a priori, dans le cadre d'une vente forcée ; en effet si l'aliénation a un caractère obligatoire, les bases d'indemnisation doivent être la valeur du marché et le dommage subi par l'exproprié à la date de référence.

I - VALEUR A NEUF

Celle-ci se définit comme le coût de reconstruction de bâtiments et d'équipements de nature immobilière (immeubles par destination), honoraires et frais techniques inclus.

À la différence de la valeur de marché, elle est généralement établie à l'identique ou à l'équivalent sur la base de devis.

Elle ne concerne que les bâtiments et les équipements (Services Généraux ou

Eléments de confort) qui y sont liés.

J - VALEUR D'ASSURANCE

La valeur d'assurance est la valeur pour laquelle un bien est assuré auprès d'une Compagnie. Elle sert de base de calcul au versement des primes annuelles d'Assurances et de base de discussion pour le montant éventuel des indemnités en cas de sinistre.

La valeur d'assurance peut recouvrir deux notions :

- la valeur à neuf, définie plus haut (calculée à l'identique ou à l'équivalent),
- la valeur à neuf vétusté déduite (valeur à neuf à laquelle a été appliqué un coefficient de vétusté tenant compte de l'âge du bien et de son état d'entretien).

En France, la valeur d'assurance est exclusivement déterminée par un certain nombre de cabinets spécialisés agréés par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances et de Dommages (APSAD).

K - VALEUR DE DROIT AU BAIL

Il s'agit du prix moyen qu'un locataire est susceptible de retirer de la cession de son bail à un successeur.

Le droit au bail est donc 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. En matière de commerces, l'emplacement revêt un intérêt particulier car il a une conséquence directe sur l'activité.

L'évaluation d'un droit au bail consiste donc à apprécier la valeur de l'ensemble des différents avantages dont va bénéficier un locataire pendant une période de temps variable.

La valeur du droit au bail est généralement inversement proportionnelle au montant du loyer versé dans le cadre du bail. Elle croît avec la durée prise en considération et les degrés de protection ou les avantages dont bénéficie le locataire en vertu du bail.

Il convient de bien distinguer le droit au bail :

- d'une part, du fonds de commerce dont il peut être l'une des composantes,
- d'autre part, du droit d'entrée ou du pas de porte qui s'analysent quant à eux, comme la contrepartie d'avantages lors de la conclusion d'un bail, d'un avenant ou du renouvellement de celui-ci, et qui sont versés au propriétaire.

Le droit d'entrée ou pas de porte constitue en fait la contre-valeur en capital d'un loyer et dispose d'un régime juridique et fiscal sensiblement différent de celui du droit au bail.