

# L'évaluation des préjudices

Hypothèse, une SCI espérait facturer € 800 000 de loyers par an dans un projet qui n'aboutit pas.

Sans se prononcer sur le sujet de droit mais uniquement en posant des chiffres, le raisonnement doit être le suivant pour estimer un préjudice selon les usages de ce type d'exercice (s'il est jugé qu'il y a préjudice).

## 1- L'indemnisation d'un préjudice

Les juridictions n'indemnisent jamais un chiffre d'affaires (CA) manqué mais une « marge sur coût variable » (MSCV) manquée.

La marge sur coûts variables manquée doit être également retraitée des dotations aux amortissements du bien immobilier car s'il n'a pas été construit il n'y a pas lieu d'indemniser le coût de la construction (et donc les dotations aux amortissements) qui n'auront pas été supportées par la société.

Ainsi on retient selon les bonnes pratiques des experts de justice le flux de trésorerie manqués (quand le projet n'a pas vu le jour) correspondant au « résultat d'exploitation » (REX) normatif que l'on espérait encaisser net de l'impôt société (IS) qu'il aurait fallu payer en face de ce REX.

Ainsi la base de calcul de l'indemnisation du préjudice est égale au REX net d'IS.

Le REX est égal au CA net des charges d'exploitation. On retiendra un taux de REX net des charges d'exploitation optimiste à 20 % du CA.

Avec un exemple chiffré simple cela se traduit par :

euros	
CA	800 000 €
taux charges exploitation = 80 %	640 000 €
Taux de REX sur CA = 20 % => REX =	160 000 €
(=800 000 x 20 %)	
taux IS allégé = 15 %	24 000 €
Flux de trésorerie = REX net d'IS	136 000 €
(=160 000 - 24 000)	

Maintenant il faut évaluer le préjudice sur cette base de flux de trésorerie manqué.

La pratique de l'évaluation des préjudices propose deux axes : horizon infini ou fini

- Une évaluation sur un horizon infini (comme en évaluation d'entreprise) une autre sur un horizon fini.
  - o L'horizon infini se calcule sur 5 ans (normes IFRS) plus une estimation de la valeur à l'infini égale au flux normatif de la sixième année capitalisé puis actualisé. Dit autrement on divise le flux de la sixième année par le taux d'actualisations retenu (« i ») et ensuite on actualise le montant obtenu en divisant par  $(1+i)^6$ .
- L'horizon fini retient habituellement dans le cas d'un sujet de loyers la durée du bail avec un maximum de 10 ans (qui est un horizon raisonnable même en évaluation d'entreprise. Cf guide évaluation des entreprises de la CNCC).

Quelle que soit la période d'évaluation (infini ou fini) il convient de déterminer le taux d'actualisation à retenir.

En évaluation d'entreprise on retient le « taux sans risque plus bêta fois la prime de risque ».

Dit autrement en français plus clair, on va retenir le taux des OAT sur 10 ans plus une prime de risque (égale à la différence entre le taux de rémunération des actions et des obligations) sur laquelle on applique un coefficient de sensibilité de la société (ici du préjudice) aux aléas du marché.

Aujourd'hui le taux des OAT sur 10 ans est très bas, moins de 0,5 % et la prime de risque est autour de 7 %. Pour simplifier on va retenir un taux d'actualisation réduit à 7 %.

## 2- Le calcul sous l'hypothèse de € 800 000 et d'un taux d'actualisation de 7 %

### 2-1 Méthode infini

euros							
CA	800 000 €						
taux charges exploitation = 80 %	640 000 €						
Taux de REX sur CA = 20 % => REX = (=800 000 x 20 %)	160 000 €						
taux IS allégé = 15 %	24 000 €						
Flux de trésorerie = REX net d'IS (=160 000 -24 000)	136 000 €						
	années	1	2	3	4	5	6
flux		136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €
valeur actualisée à 7 % = flux / (1,07)^n		127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	
flux année 6 capitalisé - 136 000 / 0,07							1 942 857 €
flux ensuite actualisé en divisant par $(1,07)^6$							1 294 608 €
		127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	1 294 608 €
valeur infini		1 930 122 €					

## 2-2 Méthode horizon d'un bail de 9 ans

années	1	2	3	4	5	6	7	8	9
flux	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €	136 000 €
valeur actualisée à 7 % = flux / (1,07)^n	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €	127 103 €
					1 143 925 €				

## 3 Conclusion

Un préjudice sur un sujet de CA annuel attendu de K€ 800 non encaissé n'est certainement pas égal à 9 fois ce montant de K€ 800 car il convient d'estimer le flux de trésorerie manqué (en gros le REX net d'IS).

Le montant du préjudice n'est donc pas de € 7 200 000, savoir 9 années de CA espéré, mais un montant compris entre K€ 1143 et K€ 1930.