

BAIL COMMERCIAL : INDEMNITÉ D'ÉVICTION ET VALEUR LOCATIVE

Conforme à l'article 3 du décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier pour le renouvellement des cartes professionnelles

DURÉE

1 journée en présentiel collectif de 7 heures - De 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30

PUBLIC VISÉ

- Professionnels de l'immobilier pratiquant régulièrement la cession de bail et la cession de fonds de commerce, maîtrisant les fondamentaux du bail commercial et du fonds de commerce
- Gestionnaires immobilier
- Experts en immobilier
- Professionnels de l'urbanisation

OBJECTIFS

- **Déterminer la valeur locative d'un local ou fonds de commerce et calculer une indemnité d'éviction**
- Devenir expert spécialisé en fonds de commerce

MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Explications concrètes, nombreux exemples à l'appui, projection de documents. Questions-réponses avec les participants afin de jauger le degré de compréhension et de valoriser les échanges.
- La formation sera animée par **Monique BÉLIVIER** : Expert judiciaire spécialisée en immobilier d'entreprise

CONTENU DE LA FORMATION *(Les durées ci-dessous sont données à titre indicatif et sont susceptibles de varier)*

DÉBUT DE LA FORMATION : 9h30

Accueil (20 min)

Présentation par le CEPSO
Tour de table et évaluation des niveaux

Point sur la déontologie des professionnels de l'immobilier : 1h

Remise du code de déontologie
Rappel des fondamentaux
Questions – Réponses

INTRODUCTION - Rappel des principes fondamentaux de l'indemnité d'éviction (1 h)

Le non-renouvellement du bail
Motifs d'éviction sans Indemnité
Formalisme du congé
Droit d'option
Indivisibilité des locaux
Dates d'appréciation
Retraite du locataire évincé

Pause 15 mn

Dernière mise à jour : 1er juin 2023

L'INDEMNITE D'EVICION : transfert ou disparition (1h)

A- INDEMNITE DE DEPLACEMENT ou de transfert du fonds

Cas de déplacement

Pause déjeuner (1h)

B- INDEMNITE d'EVICION : le fonds de commerce disparaît (2h)

Évaluation du fonds de commerce : les éléments d'appréciation

Valeur locative : Art L145-33 du code de commerce.

Les caractéristiques du local considéré

La destination des locaux

Les facteurs locaux de commercialité

Les loyers pratiqués dans le voisinage

Les obligations respectives des parties

Les méthodes d'évaluation du fonds de commerce

Par le capacité bénéficiaire (EBE)

Par les taux appliqués sur le CA (Barèmes)

Autres méthodes professionnelles

Évaluation du droit au bail

Pause 15 mn

INDEMNITÉS ACCESSOIRES (50 mn)

Frais de emploi

Trouble commercial (ou trouble de jouissance)

Frais de double loyer

Frais de déménagement

Frais de réinstallation

Frais administratifs

Perte sur stocks

Cout des licenciements

Frais divers - Rupture de contrats

PROCEDURE

Indemnité d'occupation

Maintien dans les lieux du preneur

Remise des locaux

DROIT DE REPENTIR du bailleur

Départ du locataire pendant la procédure

Décisions judiciaires

Conclusion de la formation (20 min)

. Remplissage du quiz de validation des connaissances et du questionnaire de satisfaction

. Tour de table et bilan de la formation

FIN DE LA FORMATION : 17h30

SUIVI ET ÉVALUATION

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, les stagiaires signent une feuille de présence.
- À l'issue de la formation, une fiche d'évaluation est remise aux stagiaires, elle permet de déterminer si celui-ci estime avoir atteint les objectifs fixés sur le présent programme et ce qu'il va mettre en place à l'issue de la formation.

COÛT DE FORMATION

- 360 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 300€ HT)
- 420 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 350 € HT)

- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises.

ACCESSIBILITÉ

Toutes nos salles de formation sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour tout autre besoin, merci de nous en informer dès l'inscription pour étudier ce qu'il est possible de mettre en place.