

BAIL COMMERCIAL : INDEMNITE D'EVICION ET VALEUR LOCATIVE

DATE ET DURÉE

1 journée de 7 heures scindée en 2 demi-journées de 3h30 chacune (9h30-13h ou 14h-17h30)

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

- Devenir expert spécialisé en fonds de commerce
- Maîtriser les règles de calculs de l'indemnité d'éviction
- Fixer un loyer commercial

MOYENS PÉDAGOGIQUES, TECHNIQUES ET D'ENCADREMENT

- Différents supports et outils seront remis aux stagiaires durant la formation.
- La formation sera dispensée en visioconférence via l'outil Zoom
- La formation sera animée par **Monique BÉLIVIER** : Expert judiciaire spécialisée en immobilier d'entreprise

CONTENU DE LA FORMATION

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

Remise du code de déontologie
Rappel des fondamentaux
Questions – Réponses

1. L'INDEMNITE D'EVICION

Introduction

- Rappel des principes fondamentaux
- Le droit au renouvellement
- Les textes - Formalisme
- L'indemnité d'éviction - Perte du fonds
- L'indemnité de déplacement -Transfert

2. INDEMNITE PRINCIPALE D'EVICION

Evaluation du fonds de commerce

- Eléments d'appréciation

- Documents comptables
- Autres documents indispensables
- Le loyer et la valeur locative de marché

Les méthodes d'évaluation

- Par la capacité bénéficiaire (EBE)
- Par les taux appliqués sur CA (Barèmes)
- Par comparaison
- Evaluation du droit au bail
- Synthèse des méthodes

La valeur locative

- La valeur locative de marché
- Valeur locative en renouvellement
- Motif de déplafonnement de déplafonnement

Eviction d'entreprise

- Les bureaux
- Les locaux monovalents
- Les hôtels
- Les fonds d'artisan

3. INDEMNITES SECONDAIRES

- Frais de réinstallation et déménagement
- Frais de réemploi
- Trouble commercial
- Cout des licenciements
- Perte sur stocks
- Frais divers - Rupture de contrats

4. L'INDEMNITE DE DEPLACEMENT

- Proposition du bailleur
- Réemploi : Absence de réinstallation
- Retraite du locataire évincé

Procédure

- Maintien dans les lieux
- Principe de précarité - Indemnité d'occupation
- Droit d'option du bailleur
- Départ du locataire pendant la procédure

Echange- Évaluation/QCM – Evaluation de la formation

SUIVI ET ÉVALUATION

- Afin de suivre l'exécution de l'action de formation, le centre de formation édite un relevé de connexion mentionnant le temps de présence du stagiaire contresigné par le formateur.
- 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 :

- 342 € TTC (Sociétaire SOCAF) / participant (soit 285€ HT)
- 402 € TTC (Non sociétaire SOCAF) / participant (soit 335 € HT)

- Tarifs dégressifs sur les inscriptions en fonction du nombre de journées de formations prises. Pour 6 journées prises, la 6ème journée est offerte.