

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 distanciel synchrone collectif (visioconférence) 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

- 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

- 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 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

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

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

A- INDEMNITE DE DEPLACEMENT ou de transfert du fonds

Détail des indemnités accessoires possible pour déplacement ou transfert

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 DE L'INDEMNITÉ PRINCIPALE (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
- Coût 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

Dernière mise à jour : 29 décembre 2022

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, 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

- 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

En cas de nécessité d'adaptation de la formation à des personnes en situation de handicap, merci de nous en informer dès l'inscription pour étudier ce qu'il est possible de mettre en place.