

## **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**

- **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 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** *(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

*Dernière mise à jour : 7 mars 2023*

## *Pause 15 mn*

### **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 remploi

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

### **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.