

## Fixation de la valeur locative, des indemnités d'occupation et d'éviction en bail commercial

Mettre en œuvre une stratégie patrimoniale et des techniques d'évaluation chiffrées dans sa gestion du bail commercial

Code  
**12653**

Durée  
**1 jour / 7 heures**

Tarif Inter\*  
**1236 € HT**

\*Repas inclus (en présentiel)

### PROCHAINES SESSIONS

- **PARIS :**  
28 juin. 2024
- **A DISTANCE :**  
28 juin. 2024
- **PARIS :**  
20 nov. 2024
- **A DISTANCE :**  
20 nov. 2024

[Voir toutes les sessions](#)

### PUBLIC

Avocats - Responsables de programmes immobiliers - Gestionnaires de copropriété - Property managers en immobilier commercial - Juristes immobilier - Asset managers - Notaires

### PRÉ-REQUIS

Avoir des connaissances en matière de baux commerciaux ou avoir suivi la formation :

### NIVEAU D'EXPERTISE

Expertise

### MOYENS PÉDAGOGIQUES

- Dispositif de formation structuré autour du transfert des compétences
- Acquisition des compétences opérationnelles par la pratique et l'expérimentation
- Apprentissage collaboratif lors des moments synchrones
- Parcours d'apprentissage en plusieurs temps pour permettre engagement, apprentissage et transfert
- Formation favorisant l'engagement du participant pour un meilleur ancrage des enseignements

### SATISFACTION ET EVALUATION

- L'évaluation des compétences sera réalisée tout au long de la

## Objectifs pédagogiques

- Evaluer la juste évolution du loyer en cas de renouvellement du bail
- Fixer l'indemnité d'éviction en cas de disparition ou transfert du fonds lié à un refus de renouvellement du bail
- Calculer l'indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction

## Programme de la formation

### Evaluer la juste évolution du loyer en cas de renouvellement du bail

#### Fixer la valeur locative des locaux à usage commercial

- À l'entrée : cas de fixation du loyer au-dessus/au-dessous de la valeur locative
- Au cours du bail : cas de la modification des facteurs locaux de commercialité en cours de bail, cas de la révision de l'article L.145-39 du Code de commerce
- Au renouvellement du bail : critères de la valeur locative, principes de pondération, cas de déplafonnement
- Fixation de la valeur locative depuis le 01/09/2014 : loi Pinel, choix de l'indice et limitation du déplafonnement
- Mise en situation: fixer la valeur locative de cas particuliers (loyers de grandes surfaces, loyers décapitalisés, clauses augmentatives ou diminutives du prix, secteurs en progression, incidence du e-commerce sur le fonds, etc).

#### Calculer la valeur locative des bureaux

- Critères : surface, secteur géographique, charges d'exploitation, etc.
- Loyer de renouvellement : usage exclusif ou mixte, charges exorbitantes
- Changement d'usage des locaux : affectation commerciale
- Mise en situation: évaluer la valeur locative d'un bureau

#### Evaluer la valeur locative des locaux monovalents

- Référence aux usages de la profession
- Cas de l'hôtellerie, des complexes cinématographiques, des cliniques, etc.
- Mise en situation : fixer la valeur locative d'un local monovalents

formation par le participant lui-même (auto-évaluation) et/ou le formateur selon les modalités de la formation.

- Evaluation de l'action de formation en ligne sur votre espace participant :
  - ▶ A chaud, dès la fin de la formation, pour mesurer votre satisfaction et votre perception de l'évolution de vos compétences par rapport aux objectifs de la formation. Avec votre accord, votre note globale et vos verbatims seront publiés sur notre site au travers d'Avis Vérifiés, solution Certifiée NF Service
  - ▶ A froid, 60 jours après la formation pour valider le transfert de vos acquis en situation de travail
- Suivi des présences et remise d'une attestation individuelle de formation ou d'un certificat de réalisation

## Fixer l'indemnité d'éviction en cas de disparition ou transfert du fonds lié à un refus de renouvellement du bail

### Calculer l'indemnité d'éviction

- Situations de refus de renouvellement du bail
- Appréciation du préjudice : date et critères d'évaluation (disparition ou transfert de fonds)
- Cas de l'éviction en cours de bail
- Évaluation de la valeur de remplacement du fonds lié à la perte de clientèle
- Évaluation de la valeur de déplacement du fonds sans perte de clientèle
- Indemnités accessoires : déménagement, droits de mutation, trouble commercial, indemnités de licenciement, etc.
- Mise en situation: appliquer les méthodes de valorisation par le CA, la rentabilité, la recette journalière; calculer le différentiel de loyer

### Examiner les cas spécifiques

- Imposition de la plus-value
- Fonds déficitaires
- Fonds en location-gérance
- Prescription de l'action en fixation
- Etude de cas: analyse d'un cas spécifique

## Calculer l'indemnité d'occupation en cas de maintien dans les lieux dans l'attente du versement de l'indemnité d'éviction

### Calculer l'indemnité d'occupation

- Situations ouvrant droit à indemnité d'occupation : incapacité au maintien dans les lieux, refus de renouvellement, repentir, droit d'option, etc.
- Calcul de l'indemnité statutaire : valeur locative et abattement de précarité, question du paiement des charges et taxes, révision de l'indemnité d'occupation
- Mise en situation : calculer l'indemnité statutaire

## Procéder à la fixation de l'indemnité d'occupation

- Fixation contractuelle de l'indemnité en cas de résiliation
- Fixation judiciaire de l'indemnité : valeur locative et caractère compensatoire du préjudice subi par le bailleur
- Prescription des actions en fixation et en paiement de l'indemnité
- Mise en situation: exercices de calcul

## Parmi nos formateurs



Samuel Guillaume

Avocat associé, Cabinet Blatter, Seynaeve & Associés