



---

# CONTENU DE LA FORMATION

DATE : 04 avril 2018 – 1 jour

LIEU : PARIS – Chambre des Experts Immobiliers de France FNAIM - 129 rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 Paris

HORAIRES : 9H30– 17H30 (de 9h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30) soit 7 heures

## LA FIN DU BAIL COMMERCIAL – LA VALEUR DU FONDS DE COMMERCE L'INDEMNITE D'EVICION

### OBJECTIFS

Rappel sur les possibilités de mettre fin à un bail commercial et notamment nous verrons :

- Le bailleur et le locataire peuvent-ils librement résilier le bail ?
- Le locataire peut-il exiger le renouvellement du bail commercial ?
- Quelles sont les conditions pour bénéficier du droit au renouvellement ?
- Le bailleur peut-il demander le renouvellement ?
- Le bailleur peut-il donner congé sans offre de renouvellement ?
- Le locataire peut-il demander le renouvellement ?
- Comment déterminer la valeur du fonds de commerce ?
- Comment déterminer la valeur de l'indemnité d'éviction en cas de non renouvellement du bail ?

### CONTENU :

#### **I. Présentation générale**

- Le congé formulé par le bailleur
- Le congé formulé par le locataire
- Article 145-9 du Code de Commerce
- Les effets de la loi « Macron » par rapport à la loi « Pinel »
- Délai pour la délivrance du congé
- Motif du congé

#### **II. L'évaluation du fonds de commerce et du droit au bail**

- Méthode des barèmes
- Le cash flow ou capacité d'autofinancement
- Evaluation du droit au bail

#### **III. De l'indemnité d'éviction**

- Critères d'évaluation
- Date d'évaluation
- Méthodes d'évaluation

#### **IV. Analyse d'un rapport d'expertise en indemnité d'éviction commerciale**

##### **PUBLIC**

Agents immobiliers, experts immobiliers, administrateurs de biens. Il s'agit donc uniquement de professionnels.

##### **PREREQUIS**

La connaissance des bases du bail commercial et/ou un exercice professionnel dans la sphère immobilière.

##### **MOYEN PEDAGOGIQUE ET TECHNIQUE**

Support papier

##### **INTERVENANT**

Monsieur Christian PINCI

Expert Immobilier en valeur vénale et locative, valeur locative commerciale, copropriété

Expert certifié REV

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers (CEIF)

Expert judiciaire pendant 26 ans

Agent Immobilier FNAIM (toutes activités) de 1971 à 2009

Créateur des premiers cours d'expertise pour la Chambre dans les Alpes Maritimes, repris ensuite au niveau national.