GESTION LOCATIVE : IMMOBILIER COMMERCIAL

Valeur locative en bail commercial : évaluer, réviser et chiffrer l'éviction

Le renouvellement d'un bail commercial se joue sur des éléments techniques que chaque partie interprète à son avantage. Références comparables, pondération des surfaces, clauses exorbitantes et facteurs locaux de commercialité alimentent des désaccords qui se terminent souvent devant l'expert judiciaire. Cette journée s'adresse à des praticiens confirmés et traite la construction de la valeur locative, les mécanismes de plafonnement et de déplafonnement puis le chiffrage de l'indemnité d'éviction. Les sept heures reposent sur des évaluations contradictoires menées en séance.

DURÉE	MODALITÉ	TARIF	DÉLAI D'ACCÈS
1 jour — 7 h	**Présentiel ou à distance**	**À partir de 1 267 € HT**	**11 jours ouvrés après validation du financement.**

Mon Pôle Formation est un organisme certifié Qualiopi. La certification qualité a été délivrée au titre de la catégorie d'action suivante : **ACTIONS DE FORMATION** — certificat n° 76 31 02622 31 (SGS ICS)

01 Public visé et prérequis

PUBLIC VISÉ
Gestionnaires d'actifs immobiliers, administrateurs de biens, experts immobiliers, avocats en droit commercial et responsables de l'immobilier d'enseignes.

PRÉREQUIS
Pratiquer le bail commercial et connaître les règles de renouvellement.

POSITIONNEMENT À L'ENTRÉE
Analyse du besoin et test de positionnement. Vos réponses sont partagées avec votre formateur afin d'adapter la formation à votre niveau et votre contexte professionnel.

02 Objectifs pédagogiques

À l'issue de la formation, le participant sera capable de :

- Construire une valeur locative à partir de références comparables documentées
- Pondérer les surfaces et traiter les accessoires du local
- Appliquer les mécanismes de plafonnement et identifier les motifs de déplafonnement
- Calculer une indemnité d'occupation après délivrance du congé
- Chiffrer les composantes principale et accessoires d'une indemnité d'éviction

03 Programme détaillé

M1 Détermination de la valeur locative

- Construire une valeur défendable
- Recherche et analyse des locaux de référence
- Caractéristiques du local et de sa destination
- Prise en compte des clauses du bail et des obligations du preneur
- Pondération des surfaces et traitement des accessoires
- Atelier : Construction d'une valeur locative à partir de références comparables et pondération des surfaces d'un local commercial.

M2 Plafonnement et indemnité d'occupation

- Maîtriser les mécanismes de révision
- Mécanisme du plafonnement et indices applicables
- Motifs de déplafonnement et modification des facteurs locaux de commercialité
- Calcul de l'indemnité d'occupation après congé
- Effets du lissage de la hausse de loyer
- Cas pratique : Analyse d'un renouvellement litigieux où le bailleur invoque une modification des facteurs locaux de commercialité.

M3 Indemnité d'éviction

- Chiffrer le refus de renouvellement
- Composantes de l'indemnité principale et des indemnités accessoires
- Valeur du fonds et indemnité de remplacement
- Frais de déménagement et de réinstallation
- Rôle de l'expertise judiciaire et déroulement de la procédure
- Mise en situation : Chiffrage contradictoire d'une indemnité d'éviction pour un commerce de détail en centre-ville.

04 Modalités pédagogiques, méthodes et moyens

MODALITÉS PÉDAGOGIQUES
Présentiel ou à distance

LIEU / FORMAT
Dans vos locaux — jusqu'à 10 collaborateurs, Paris — Présentiel, À distance — Classe virtuelle

MÉTHODES MOBILISÉES
• Apports théoriques, ateliers et cas pratiques. Support de cours numérique et fiches méthodes fournis.

ENCADREMENT
Formateurs qualifiés et expérimentés, experts de leur domaine, sélectionnés par Mon Pôle Formation.

05 Modalités d'évaluation et de suivi

ÉVALUATION DES ACQUIS
• QCM et mises en situation. Évaluation des acquis en début et en fin de parcours, évaluation à chaud et à froid à 60 jours.

SUIVI DE L'EXÉCUTION
• Émargement des participants
• Certificat de réalisation remis à l'issue de la formation

SANCTION DE LA FORMATION
Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

06 Type de reconnaissance

Formation non certifiante — Attestation de fin de formation et certificat de réalisation remis à chaque participant.

07 Modalités d'accès, financement et tarifs

MODALITÉS D'INSCRIPTION
Inscription en ligne, par téléphone, par devis ou via votre OPCO.

DÉLAI D'ACCÈS
11 jours ouvrés après validation du financement.

FINANCEMENTS POSSIBLES
- OPCO et plan de développement des compétences
- FAF et CFP
- France Travail
- Paiement jusqu'à 6 fois sans frais

DATES / SESSIONS
Entrées permanentes

FORMULE	DÉTAIL	TARIF
Inter-entreprises	-10 % dès 2 participants, -15 % dès 3, -20 % à partir de 4 inscrits sur la même session.	**À partir de 1 267 € HT**

Prix nets — exonération de TVA, article 261-4-4° du CGI.

08 Accessibilité aux personnes en situation de handicap

Accessible aux personnes en situation de handicap. Contactez notre référent handicap pour construire une solution adaptée : contact@monpoleformation.fr

RÉFÉRENT HANDICAP
Tiffany LESTROUBAC

CONTACT
contact@monpoleformation.fr

09 Indicateurs de résultats

INDICATEUR	RÉSULTAT	MODALITÉS DE CALCUL
Taux de satisfaction	**N/A**	Moyenne des notes de satisfaction des stagiaires sur les 12 derniers mois
Taux d'abandon	**N/A**	Calculé sur les 12 derniers mois

Résultats arrêtés au 26/09/2026. N/A : donnée non disponible ou effectif insuffisant sur la période.

10 Contacts

INSCRIPTIONS ET INFORMATIONS
contact@monpoleformation.fr
01 87 66 57 66

ADRESSE
10a rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, 76420 Bihorel

RÉCLAMATIONS
Par e-mail : contact@monpoleformation.fr