

Immobilier commercial Partie 1

Structure juridique des baux & actifs

Tu veux maîtriser les bases solides de l'immobilier commercial et éviter les erreurs qui coûtent cher ? Cette première partie de formation te donne les fondations indispensables. Tu apprends à distinguer murs, fonds, droit au bail et pas-de-porte, à analyser un bail commercial relevant du Code de commerce et un bail professionnel encadré par le Code civil. Tu comprends l'impact juridique sur la valeur et la rentabilité. Résultat : tu estimes avec précision, tu argumentes avec crédibilité et tu sécurises tes dossiers dès la prise de mandat.



Durée

2 JOURS (14 h) peut être fractionné en deux ou quatre sessions
En présentiel ou distanciel



Public visé

Cette formation s'adresse à :
Tout public, Agent immobilier, Agent commercial indépendant, Dirigeant d'agence ou de réseau faisant de la vente en face à face, toute personne placée régulièrement en situation de vente
Accessibilité aux personnes en situation de handicap: (nous contacter)



Niveau requis

Aucun - apprendre les bases du métier



Méthode pédagogique

- Alternance d'apports, d'ateliers, d'études de cas et d'échanges avec les participants
- Formation action : vous êtes "concepteur" et "animateur" pendant la formation, avec le feed-back personnalisé du formateur
- Au fil de vos propres mises en pratique, et de l'observation des autres participants, vous progressez



Objectifs

- Analyser un bail commercial et un bail professionnel
- Expliquer les impacts juridiques sur la valeur d'un bien
- Sécuriser la phase de prise de mandat
- Argumenter une estimation en logique rendement
- Construire un dossier de commercialisation sécurisé



Programme

Typologie des actifs commerciaux

- Murs commerciaux
- Fonds de commerce
- Droit au bail
- Pas-de-porte
- Local mixte (commercial / professionnel)
- Spécificité des professions libérales

Le bail commercial (3/6/9)

- Référence : Code de commerce
- Durée et résiliation
- Droit au renouvellement
- Indemnité d'éviction
- Déspécialisation
- Révision et indexation
- Apports de la Loi Pinel
- Répartition des charges et travaux

Le bail professionnel

- Référence : Code civil
- Champ d'application (professions libérales uniquement)
- Durée minimale de 6 ans
- Résiliation à tout moment avec préavis de 6 mois
- Absence de droit au renouvellement
- Absence d'indemnité d'éviction
- Liberté contractuelle accrue)

Comparatif stratégique : Bail commercial vs Bail professionnel

- Impact sur la sécurité locative
- Impact sur la valorisation
- Impact sur la négociation investisseur



- en confiance et en maîtrise des techniques du formateur
- L'apprentissage s'effectue dans un cadre ludique (Salle en lumière du jour spacieuse dans un espace propice à des formations réussies - WiFi - Ecran HD tactile - Présentations PowerPoint) les participants fournissent un investissement personnel important (participation, sortie de zone de confort) avec plaisir
 - Cas pratiques et jeux de rôle reprenant des situations réelles du milieu professionnel
 - Nombreux échanges avec le participant et apports du formateur

Session de 1 à 6 participants



Prix

Inter : 588€ht (705.60€ttc) par personne
Intra : contactez-nous

Estimation des murs commerciaux

- Méthode par capitalisation
- Détermination du taux
- Impact du locataire (enseigne, franchise, profession libérale)
- Différence de valorisation entre bail commercial et bail professionnel

Estimation droit au bail & pas-de-porte

- Valeur locative marché
- Pondération des surfaces
- Emplacement n°1 / n°1 bis
- Rareté commerciale

Analyse d'un fonds de commerce

- Multiple de chiffre d'affaires
- Analyse simplifiée EBE
- Lecture rapide des bilans
- Identification des risques

Les plus :

- Conseils personnalisés du consultant-formateur pour élaborer sa stratégie
- Cette formation répond aux obligations de la loi Alur et permet le renouvellement de la carte d'agent immobilier.

Suivi et évaluation des acquis :

- Sanction de la formation : Attestation de présence
- Les stagiaires sont évalués tout au long de la formation à travers de nombreux exercices pratiques et mises en situation attestant de l'acquisition du niveau d'autonomie du participant

