



Ipsos Forma

Le fonds de commerce

Taux de satisfaction : 9,6/10
%

Taux de retour : 88

Le contexte : Le fonds de commerce bénéficie en France d'un régime particulier qu'il vous faut connaître si vous voulez être un interlocuteur crédible en Immobilier commercial. La valorisation du fonds de commerce est étroitement liée à son contexte juridique et à son environnement économique qu'il convient d'analyser.

Que recouvre précisément la notion de fonds de commerce ? Qu'est-ce qu'un pas de porte? Qu'est-ce qu'un droit au bail ? Pourquoi parle-t-on de propriété commerciale? En terme de valorisation, quels sont les avantages d'un bail "tous commerces"? Est on libre de céder son bail ou de sous-louer ? Quels résultats financiers analyser en période Covid? Ceci n'est qu'un court échantillon des questions qu'un Conseiller en Immobilier commercial se pose et dont les réponses sont attendues par vos clients...professionnels comme vous l'êtes.

Objectifs de la formation :

- Comprendre l'enjeu principal du statut protecteur des baux commerciaux.
- Être capable d'évaluer un fonds de commerce en intégrant toutes les composantes de la réflexion qu'elles soient juridiques, économiques, techniques ou pratiques.
- Inspirer confiance à vos interlocuteurs professionnels et obtenir des mandats exclusifs.
- Conseiller au mieux les cédants et les acquéreurs.
- Savoir traiter les cas difficiles qui rebutent vos concurrents.

Durée : 14 heures (deux jours)

Public visé : Agents immobiliers

Prérequis : aucun

Animateur : Frédéric Walther

Moyens et méthode pédagogique :

La méthode pédagogique se base sur l'alternance d'exposés et de cas concrets qui permettent de se mettre en situation réelle de résolution de problème.

- L'intervenant fournit un support de cours en PDF et des documents juridiques et financiers.
- La formation a lieu dans une salle de réunion équipée du matériel nécessaire: Liaison Wifi, projecteur, paperboard, écran interactif.
- Formation disponible en web-conférence ou en présentiel.

IPSOFORMA référence programme : 122-1 version mise à jour : 23/04/2024



Ipsos Forma

Méthode d'évaluation : par QCM. Les objectifs sont considérés comme atteints à partir d'un taux de réussite de 60%.

Contenu Pédagogique :

I / CADRE JURIDIQUE DU FONDS DE COMMERCE

1 / Définition: Éléments constitutifs du fonds de commerce

- Éléments matériels
- Éléments immatériels

2 / Protection du fonds de commerce : Le bail commercial - Conditions d'application du statut des baux commerciaux

- Principe: Quel local? Quel locataire? Quelle activité?
- Dérogations : Bail de courte durée, Convention d'occupation précaire
- Extensions du statut.

3 / Le contrat de bail commercial

- Quelle est sa Forme ? : Oral, écrit, sous-seing privé ou notarié?
- Quelles sont ses conditions de validité ?
- Loyers et charges : Éléments constitutifs de valeur lors de la cession.
- Droit au renouvellement du bail : Pièce maitresse du statut.
 - Conditions / Exercices / Conséquences
 - Peut-il y avoir refus de renouvellement ?
- Cession de bail
 - Conditions
 - Effets
- Différence entre "Pas-de-porte" et "Droit au bail"?

4 / Utilisation des locaux: Critère déterminant lors de la vente du fonds de commerce. - Le principe : Exploitation d'un fonds de commerce.

- Changement d'activité : Déspécialisation totale ou partielle.
- La sous-location est-elle permise ? A quelles conditions ?

II/ ANALYSE PRATIQUE DE LA VALEUR DU FONDS DE COMMERCE 1 / Les particularités du bail

- Exemples précis de clauses influant sur la valeur.

2 / Les surfaces : ○ Typologie

- Calculs et pondérations.

3 / Méthode de calcul de la valeur du droit au bail.

IPSOFORMA référence programme : 122-1 version mise à jour : 23/04/2024



- Cas pratiques
- Fiscalité de la cession de droit au bail

4 / Analyse du marché.

5 / Analyse des résultats financiers :

Les soldes intermédiaires de gestion et leur retraitement

Procédure dans le cas d'une entreprise en difficulté.

6 / Approche indiciaire de la valeur du fonds de commerce ○ Typologies sectorielles

- Cas pratiques

III / CONCLUSION ET QUESTIONS